BRF HUGIN

Org.nr 769613-5693

ÅRSREDOVISNING
2006

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hugin, Lund, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006-01-01 -- 2006-12-31, föreningens andra verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens fastighet

Föreningen äger sedan 2006-08-02 fastigheten Mimer 1 i Lunds kommun.

Fastigheten kommer att innehålla 16 st parhus och ett friliggande hus i 1-2 plan innehållande 33 st bostadsrätter med följande lägenhetsfördelning:

6 st 3 rum och kök
7 st 4 rum och kök
20 st 5 rum och kök

Den totala boytan är ca 3.854 kvm.

Fastigheten är under byggtiden fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget If. Den kommer även efter föreningens tillträde att vara fullvärdesförsäkrad.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen med minst 25 kr/kvm lägenhetsyta, i enlighet med föreningens stadgar. Detta kommer att ske fr o m slutbesiktningsdagen. Fonderade medel är avsedda att täcka planerat underhåll på fastigheten. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom fem år.

Fastighetsförvaltning

Föreningen kommer i början av 2007 att ta in offert om teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet vilken har registrerats av Bolagsverket 2006-07-13. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhölls av samma myndighet 2006-07-13.

På grund av ändringar i räntebidrag m m enligt i december 2006 antagen budgetproposition har en ny ekonomisk plan upprättats och sänts in till Bolagsverket.

Byggnadens anskaffningskostnad inklusive reservering för oförutsedda kostnader är beräknad till 100.333.000 kr vilket planeras finansieras genom lån om 36.673.000 kr samt insatser och upplåtelseavgifter om 63.660.000 kr. Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgifterna uppgå till i genomsnitt ca 479 kr/m^2 och insatserna/upplåtelseavgifterna till ca 16.520 kr/m^2. JB

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Handelsbanken om 37.420.095 kr per 2006-12-31 och har tecknat avtal med samma bank avseende de långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet. Två lån är förtidsbundna enligt följande:

	Lånebelopp	Ränte-sats	Utbetalnings-datum	Bundet till
Stadshypotek	14 000 000	4,03%	2007-06-29	2010-06-30
Stadshypotek	13 500 000	4,08%	2007-06-29	2012-06-30
	27 500 000			

Avräkning mot JM AB

Slutlig reglering av entreprenaden har ännu ej skett. Enligt entreprenadkontraktet är avräkningsdag närmaste kvartalsskifte efter godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten. Entreprenören svarar för föreningens samtliga drifts- och kapitalkostnader samt uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten. Avräkningsdag beräknas bli 2007-09-30.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningsvärde	100 333 000	Lån	36 673 000
		Insatser	38 535 000
		Upplåtelseavg	25 125 000
	100 333 000		100 333 000

Fastighetsskatt

Fastigheten kommer att färdigställas under 2007. Den kommer efter att ha deklarerats som färdigställd hos Skatteverket troligtvis att åsättas värdeår 2007. Enligt nu gällande lag om fastighetsskatt blir fastigheten då helt befriad från fastighetsskatt avseende bostäder i fem år fr o m 2008. Därefter blir fastigheten beskattad med halv fastighetsskatt under ytterligare fem år. Fr o m 2018 blir fastigheten beskattad med full fastighetsskatt, f n 1,0 %. Med reservation för ändringar i skattelagstiftningen och andra ändringar som kan påverka fastighetsskatten.

Räntebidrag

Föreningen har beviljats räntebidrag enligt beslut från Länsstyrelsen 2006-11-20. Starttid för bindning av den femåriga subventionsräntan är ännu ej begärd.
Räntebidraget kommer att upphöra fr o m år 2012 med en utfasningsperiod om fem år fr o m år 2007. Det innebär att det under 2007 ges ett räntebidrag på 20 % av ett bestämt bidragsunderlag, enligt preliminärbeslut 30.576.000 kr, multiplicerat med subventionsräntan. Följande år blir det i stället för 20 % av bidragsunderlaget 14, 10, 6 resp 4 %.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning kommer att tecknas med JM AB fr o m slutbesiktningsdagen till en kostnad av 36.000 kr/år, enligt ek plan. Avtalet löper tills andra årsskiftet efter slutfinansiering/avräkningstidpunkt.

BB

Föreningsfrågor

Föreningen uppför 33 bostadsrättslägenheter med tillhörande mark och p-platser. För uppförandet har föreningen dels köpt fastigheten Mimer 1 i Lunds kommun, dels tecknat ett entreprenadkontrakt med JM AB.

Inflyttning beräknas ske i mars - juni 2007.

Vid årets utgång var 27 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och de sista lägenheterna kommer att upplåtas senast vid avräkningstidpunkten enligt entreprenadkontraktets särskilda bestämmelser. Inga överlåtelser har skett under året.

Föreningen hade vid årets slut 55 (4) medlemmar inkl interimsstyrelsen.

Gemensamhetsanläggningar/samfälligheter

Föreningen kommer att vara delaktig i en gemensamhetsanläggning avseende gator, gångvägar, lekplats och belysningsanläggning tillsammans med de friköpta fastigheterna i öster. Föreningens andel är ej ännu känt.

Antalet anställda

Föreningen har ej haft några anställda under året.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2006-06-30 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning :

Elisabeth Dahlgren	Ledamot	Ordförande
Kim Hansson	Ledamot	Sekreterare
Bertil Davidsson	Ledamot	
Torsten Gustafsson	Suppleant	

Samtliga är fristående och ingående i interimstyrelsen samt i enlighet med stadgarna representanter för AB Bostadsgaranti.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 3 (1) protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Skåne.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB huvudansvarig Björn Bengtsson	Ordinarie
Åke Christiansson Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registerats hos Patent- och Registreringsverket 2005-12-15.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande balansräkning med bokslutskommentarer.

BALANSRÄKNING

		2006-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 1	36 686 000
Summa anläggningstillgångar		**36 686 000**
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Fordran JM		242 119
Summa kortfristiga fordringar		***242 119***
Kassa och bank		
Handelsbanken, bg/affärskonto		2 554 004
Summa kassa och bank		***2 554 004***
Summa omsättningstillgångar		**2 796 123**
SUMMA TILLGÅNGAR		**39 482 123**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Insatskapital		2 060 000
Summa bundet eget kapital		***2 060 000***
Skulder		
Långfristiga skulder		
Byggnadskreditiv		37 420 095
Summa långfristiga skulder		***37 420 095***
Kortfristiga skulder		
Skatteskulder		2 028
Summa kortfristiga skulder		**2 028**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**39 482 123**

STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar som säkerheter för fastighetslån	36 686 000

ANSVARSFÖRBINDELSER Inga

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar består av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inbetalas.

Not 1	**Byggnader och mark**	**2006-12-31**
	Byggnader	
	Ackumulerat anskaffningsvärde	
	Vid årets början	0
	Årets anskaffningar	27 486 000
	Utgående anskaffningsvärde	*27 486 000*
	Bokfört värde byggnader	**27 486 000**
	Mark	
	Anskaffningsvärde mark	9 200 000
	Bokfört värde mark	**9 200 000**
	Bokfört värde byggnader och mark	**36 686 000**
	Taxeringsvärde	
	Taxeringsvärde mark	487 000

Lund den 27 / 3 2007

Bostadsrättsföreningen Hugin

Elisabeth Dahlgren Bertil Davidsson Kim Hansson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2 / 4 2007

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Hugin

Org nr 769613-5693

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Hugin för år 2006. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 2 april 2007

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Björn Bengtsson

Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor