

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 2010-02-19 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2010-04-12.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-03-31.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Patrik Edman	<i>ledamot och ekonomiansvarig</i>
Neal Grant	<i>ledamot</i>
Torbjörn Jacobsson	<i>ledamot och sekreterare</i>
Nils Svensson	<i>ledamot och ordförande</i>
Andreas Silverblad	<i>suppleant</i>
Kurt Olsson	<i>suppleant</i>
Patrik Hansson	<i>suppleant</i>

Samtliga styrelsemedlemmars mandatperiod löper högst två år räknat från ordinarie föreningsstämma intill nästa eller nästnasta ordinarie föreningsstämma. Ledamot och suppleant kan omväljas.

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

Föreningens styrelse har under året hållit 9 st protokollförda styrelsemöten.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Gjensidige.

Revisorer

Johan Rosén, BDO *extern revisor*

Valberedning

Kristina Larsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma 2012-05-29

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 20 st.

Av föreningens medlemslägenheter har samtliga upplåtits under året och 2 st har överlåtits.

För andrahandsuthyrning krävs styrelsens godkännande.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Lägenheter

Föreningen upplåter 20 st lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning bostadsrätter

2 rok	3 rok
16	4

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Fastighetspartner:

Ekonomisk förvaltning

Lägenhetsförteckning

Fastighetsskötsel

Fastigheten

Fastigheten har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
<i>Nordstaden 28:6</i>	<i>2010</i>	<i>Göteborg</i>

Fastigheten byggdes 1943 och har totalrenoverats under 2010. Byggnadens utformning består av flerbostadshus med 6 våningar samt källare.

Fastighetens adress är Kronhusgatan 2 E.

Byggnadens boyta är 1084 kvm.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Fastigheten är ansluten till bredband via Telia.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Gjensidige.

Byggnadens tekniska status

Föreningens styrelse har under verksamhetsåret upprättat en underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

De tidigare planerade bytena av armaturer i svalgångarna har genomförts. Där det i svalgångarnas undertak saknats plattor har sådana moterats.

Planerad verksamhet under kommande räkenskapsår

Garantbesiktning ska ske under våren 2013.

När så ekonomin tillåter planeras en ansiktslyftning av entrégången.

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-85 163,69 kr
Årets resultat	-22 976,26 kr
Reservering till underhållsfond enligt stadgar	-35 400,00 kr
Till föreningsstämmans förfogande	-143 539,95 kr

Styrelsen föreslår:

Balanseras i ny räkning -143 539,95 kr

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer med noter.

RESULTATRÄKNING

		<u>2012-01-01</u>	<u>2011-01-01</u>
		<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror		858 876	702 158
Övriga intäkter		17 714	8 139
		876 590	710 297
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader			
Fastighetsskötsel		-23 567	-24 060
Fastighetsskötsel utöver avtal		-6 199	-1 648
Larmtjänst		-5 395	-3 855
VA		-38 082	-11 869
Sophämtning		-20 638	-23 636
El och nät		-34 237	-49 150
Fjärrvärme		-113 692	-29 196
Försäkring		-15 047	-8 268
Bilpool		0	-22 500
Förbrukningsinventarier		-3 828	-20 854
Tele/datakommunikation		-7 408	-6 289
Diverse drift		-5 911	-811
Fastighetsskatt		0	-21 700
Förvaltningsarvode		-22 890	-18 750
		-296 894	-242 586
Reparation och underhåll	Not 1	-24 975	-16 043
		-24 975	-16 043
Administrativa kostnader	Not 2	-31 270	-14 847
		-31 270	-14 847
Avskrivning	Not 3	-41 251	-35 400
		-41 251	-35 400
RÖRELSERESULTAT		482 200	401 422
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		73	54
Räntekostnader och liknande resultatposter		-505 250	-451 239
		-505 176	-451 185
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-22 976	-49 764
ÅRETS RESULTAT		-22 976	-49 764

BALANSRÄKNING

2012-12-31

2011-12-31

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Pågående nyanläggningar	Not 3	0	0
Byggnader och mark	Not 3	59 529 779	59 519 600
		59 529 779	59 519 600

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR 59 529 779 59 519 600

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Kundfordringar		0	85 405
Övriga fordringar		10 875	17 193
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 4	8 190	8 416
		19 065	111 014

KASSA OCH BANK

Kassa och bank	Not 5	140 057	97 048
		140 057	97 048

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR 159 122 208 062

SUMMA TILLGÅNGAR 59 688 901 59 727 662

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		45 250 000	45 250 000
Upplåtelseavgifter		55 000	55 000
Fond för yttre underhåll	Not 7	70 800	35 400
		45 375 800	45 340 400
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-120 564	-35 400
Årets resultat		-22 976	-49 764
		-143 540	-85 164
SUMMA EGET KAPITAL		45 232 260	45 255 236
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	14 250 000	14 250 000
		14 250 000	14 250 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	0
Leverantörsskulder		29 680	19 261
Övriga kortfristiga skulder		0	92 900
Förskottsbetalda avgifter och hyror		56 972	71 573
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9	119 989	38 692
		206 641	222 426
SUMMA SKULDER		14 456 641	14 472 426
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 688 901	59 727 662

	2012-12-31	2011-12-31
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser		
<i>Uttagna fastighetsinteckningar</i>	<i>14 250 000</i>	<i>14 250 000</i>
<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, med undantag av BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). I de fall det saknas ett allmänt råd från bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Redovisningsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår. Föreningen har under 2011 bytt förvaltare och redovisningssystem.

Intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd.

Tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Föreningen skriver av enligt en progressiv plan med en uppräkningsfaktor om 1,02/år.

	2012	2011
Byggnad	35 400 kr	35 400 kr

	2012-01-01	2011-02-19
	2012-12-31	2011-12-31
Not 1		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Underhåll- och reparationer		
Utvändigt	-10 000	-3 750
Installationer	-14 975	-12 293
	<u>-24 975</u>	<u>-16 043</u>
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Administration		
Styrelsearvode	-5 000	0
Revisionsarvode	-9 600	-10 000
Övriga administrativa kostnader	-16 670	-4 847
	<u>-31 270</u>	<u>-14 847</u>
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Pågående nyanläggningar	0	0
Byggnad och mark	59 606 430	59 555 000
Utgående anskaffningsvärde	<u>59 606 430</u>	<u>59 555 000</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-35 400	0
Årets avskrivningar enligt plan	-41 251	-35 400
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-76 651</u>	<u>-35 400</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	59 529 779	59 519 600
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	17 664 013	17 664 013
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 800 000	5 600 000
Taxeringsvärde mark	7 000 000	3 690 000
	<u>23 800 000</u>	<u>9 290 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Lokaler	0	9 290 000
Bostäder	23 800 000	0
	<u>23 800 000</u>	<u>9 290 000</u>

	2012-01-01	2011-02-19
	2012-12-31	2011-12-31
Not 4		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	6 450	5 906
Bredband	1 740	2 510
	8 190	8 416

Not 5		
KASSA OCH BANK		
SEB	0	159
Förvaltningskonto hos FP	140 057	96 889
	140 057	97 048

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av	Belopp vid årets ingång
			föregående års resultat enl beslut	
Not 6				
EGET KAPITAL				
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	45 250 000	0	0	45 250 000
Upplåtelseavgifter	55 000	0	0	55 000
Fond för yttre underhåll	70 800	35 400	0	35 400
Summa bundet eget kapital	45 375 800	35 400	0	45 340 400
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-120 564	-85 164	0	-35 400
Årets resultat	-22 976	-22 976	0	-49 764
Summa fritt eget kapital	-143 540	-108 140	0	-85 164
SUMMA EGET KAPITAL	45 232 260			45 255 236

	2011-12-31	2010-12-31
Not 7		
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	35 400	0
Reservering enligt stadgar	35 400	35 400
Ianspråkstagande enligt stadgar	0	0
Vid årets slut	70 800	35 400

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	2010-12-31	Belopp	Belopp	Villkors-
	2012-12-31	2012-12-31	2011-12-31	ändringsdag
SEB reverslån	3,600%	14 250 000	14 250 000	rörligt
		14 250 000	14 250 000	

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2012-12-31	2011-12-31
Administration	2 975	822
El	4 693	5 604
Vatten	7 264	2 328
Sophämtning	3 248	5 419
Värme	19 628	12 997
Revision	9 981	10 000
Låneräntor	72 200	1 522
	119 989	38 692

Göteborg den / 2013

Patrik Edman
Ledamot

Neal Grant
Ledamot

Patrik Hansson
Suppleant

Andreas Silverblad
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats / 2013

Johan Rosén
Auktoriserad revisor