FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades1987-03-23 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2005-03-23.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2005-03-23.

Föreningens nuvarande namn registrerades 2010-02-23.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2012-05-30 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Mats Wiberg	*ledamot*
Tomas Haeger	*ledamot*
Ola Anvik	*ledamot*
Carl Dotevall	*ledamot*
Mats Hanson	*ledamot*

Styrelsemedlemmars mandatperiod är antingen ett eller två år räknat från ordinarie föreningsstämma. Detta för att få en ökad kontinuitet i styrelsearbetet.

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

Föreningens styrelse har under året hållit 8 st protokollförda styrelsemöten.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Revisorer

Per-Acke Jakobsson	*ordinarie revisor, Acke Jakobsson Revision AB*

Valberedning

Tina Linde	*sammankallande*
Jan Håkansson	

Stämmor

Ordinarie stämma	2012-05-30

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 22 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 st överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1st andrahandsuthyrning.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 st lägenheter med bostadsrätt och 2 st lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
2	*4*	*4*	*6*	*5*	*1*

I lokalerna bedrivs följande verksamhet

Verksamhet	Yta	Löptid
Butik/kontor	*80m²*	*tom 2013-01-31*
Ateljé/kontor	*77m²*	*tom 2013-09-30*

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Fastighetspartner AB:

Ekonomisk förvaltning
Lägenhetsförteckning

Övriga avtal
Fastighetsskötsel har utförts av WIRA AB och städning av Städbolaget AB .

Fastigheten

Fastigheten har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Johanneberg 14:27	*2005*	*Göteborg*

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus i 6 våningar.

Fastighetens värdeår är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2974m^2, varav 2813m^2 utgör bostadsyta och 161m^2 utgör lokalyta.

För värmeleverans är byggnaden ansluten till fjärrvärme.

Fastigheten är ansluten till Tele2 för bredband, tv och telefoni.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Garage

Föreningen förfogar över 9 st garageplatser i fastigheten, 4 st singelgarage mot Carlandersplatsen och 5 st platser i gårdsgarage.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

-påbörjat process för att nå OVK-godkännande
-inventerat fastighetens skick samt färdigställt långsiktig underhållsplan
-påbörjat amortering av fastighetens lån
-fullständig renovering av tvättstugan
-påbörjat åtgärdande av avloppsproblem i gårdsgarage och källare
-installerat fasadbelysning för förbättrad belysning av trottoar och framhävande av fastighetens arkitektur

Planerad verksamhet under kommande räkenskapsår

-färdigställa arbetet med avloppet i gårdsgarage och källaren
-genomföra nödvändiga OVK-åtgärder samt få ett OVK-godkännande innan årets slut
-renovera entrédörrarna på både Eklandagatan 16 och Carlandersplatsen 4

-kompletteringsbesiktning av stabiliteten av befintligt el-system
-genomlysa och eventuellt framtaga förslag till förbättringar av föreningens stadgar, trivsel och ordningsregler
-påbörja med att uppdatera föreningens verksamhets och ekonomiska plan

Föreningens ekonomi
Avgifterna höjdes under 2012 med 4 %.

Fastighetsskatt/avgift för föreningens hyreshus för 2012 är 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Nyckeltal (kr/m²)	**2012**	**2011**	**2010**	**2009**
Årsavgift bostadsrättsyta (2813m²)	*567*	*545*	*545*	*529*
Lån bostadsrättsyta (2813m²)	*9049*	*9157*	*9 157*	*8 446*
Elkostnad totalyta (2974m²)	*6*	*5*	*6*	*5*
Värmekostnad totalyta (2974m²)	*89*	*87*	*95*	*85*
Vattenkostnad totalyta (2974m²)	*17*	*16*	*15*	*15*

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-1 848 168,61 kr
Årets resultat	-166 638,54 kr
Reservering till underhållsfond	-137 622,00 kr
Ianspråkstagande ur underhållsfond	131 500,00 kr
Till föreningsstämmans förfogande	**-2 020 929,15 kr**

Styrelsen föreslår:
Balanseras i ny räkning **-2 020 929,15 kr**

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

RESULTATRÄKNING

		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 915 295	1 820 233
Övriga intäkter		3 566	6 306
		1 918 861	**1 826 539**
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader			
Fastighetsskötsel		-31 248	-30 540
Fastghetsskötsel enligt beställning		-31 314	-20 135
Städning		-44 121	-50 591
Larmtjänst		-9 344	-7 237
Snöröjning		-1 238	-15 764
Serviceavtal		-17 500	-11 119
Nät		-5 721	-8 587
VA		-49 917	-45 810
Sophämtning		-53 622	-50 726
Gaturenhållning		-4 614	-4 425
El		-11 272	-12 543
Fjärrvärme		-263 546	-245 592
El avräkning		-3 721	-4 932
Försäkring		-12 743	-11 338
Kabel TV		-27 452	-27 452
Medlemsavgift SBC		-4 180	-4 180
Förvaltningsarvode		-36 144	-35 523
Förvaltningsarvode enl beställning		0	-594
Övriga rörelsekostnader		-9 450	-7 558
		-617 147	**-594 646**
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-42 770	-41 384
		-42 770	**-41 384**
Underhållskostnader	Not 2	-300 242	-61 526
		-300 242	**-61 526**
Administrativakostnader	Not 3	-53 358	-89 242
		-53 358	**-89 242**

RESULTATRÄKNING

		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Avskrivning byggnad	Not 4	-135 058	-135 058
		-135 058	**-135 058**
RÖRELSERESULTAT		**770 286**	**904 683**
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 225	2 149
Räntekostnader och liknande resultatposter		-938 149	-871 281
		-936 924	**-869 132**
SKATT			
Skatt ändrad taxering		0	682
		0	**682**
ÅRETS RESULTAT		**-166 638**	**36 233**

BALANSRÄKNING

		2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 4	51 530 286	51 665 344
		51 530 286	**51 665 344**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**51 530 286**	**51 665 344**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordran		19	19
Övriga fordringar		6 481	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 5	26 313	22 858
		32 813	**22 877**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank	Not 6	618 946	932 997
		618 946	**932 997**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**651 759**	**955 874**
SUMMA TILLGÅNGAR		**52 182 045**	**52 621 218**

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		28 145 993	28 145 993
Fond för yttre underhåll		143 744	137 622
		28 289 737	**28 283 615**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 848 169	-1 878 280
Årets resultat		-166 639	36 233
		-2 014 807	**-1 842 047**
SUMMA EGET KAPITAL		**26 274 930**	**26 441 568**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
	Not 8	25 455 000	25 760 000
		25 455 000	**25 760 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		86 470	86 379
Skatteskulder		84 154	82 218
Förskottsbetalda hyror och avgifter		163 053	179 633
Upplupna kostnader	Not 9	118 438	71 420
		452 115	**419 650**
SUMMA SKULDER		**25 907 115**	**26 179 650**
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		**52 182 045**	**52 621 218**

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	2012-12-31	2011-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	*25 760 000*	*25 760 000*
Ansvarsförbindelser	*Inga*	*Inga*

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 från BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningara (K2). I de fall det saknas ett allmänt råd från bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Förändrade redovisningsprinciper
Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

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.

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

Fond för yttre underhåll
Föreningens reparationsfond har i enlighet med Bokföringsnämndens Allmänna Råd BFNAR 2003:4, redovisats som en egen post under rubriken bundet eget kapital.

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
Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på det ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

	2012	2011
Avskrivning		
Avskrivning byggnad	135 058	135 058
	135 058	**135 058**

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Not 1		
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter bostäder	1 594 978	1 533 624
Hyresintäkter lokaler	177 504	162 942
Hyresintäkter garage/p-plats	142 813	123 667
	1 915 295	**1 820 233**
Not 2		
RÖRELSENSKOSTNADER		
Underhållskostnader		
Underhåll gemensamt	-78 681	0
Underhåll utvändigt	-22 800	-16 000
Underhåll installation	-21 052	-45 526
Planerat underhåll utvändigt	-177 709	0
	-300 242	**-61 526**
Not 3		
RÖRELSENSKOSTNADER		
Administrativa kostnader		
Konsult	-20 250	-61 681
Revision	-8 312	-8 320
It-kostnader	-695	-425
Övriga administrativa kostnader	-24 101	-18 816
	-53 358	**-89 242**
Not 4		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	52 340 633	52 340 633
Utgående anskaffningsvärde	**52 340 633**	**52 340 633**
Ackumulerade avskrivningar enligt		
Vid årets början	-675 289	-540 231
Årets avskrivningar enligt plan	-135 058	-135 058
Utgående avskrivningar enligt plan	**-810 347**	**-675 289**
Planenligt restvärde vid årets slut		
I planenligt restvärde vid årets slut ingår	**51 530 286**	**51 665 344**
mark med	25 134 368	25 134 368
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde mark	23 767 000	23 767 000

Taxeringsvärde byggnad	22 107 000	22 107 000
	45 874 000	**45 874 000**

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	44 600 000	44 600 000
Lokaler	1 274 000	1 274 000
	45 874 000	**45 874 000**

Not 5
FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Försäkring	14 233	12 743
Larmtjänst	1 166	2 922
Telefon	0	330
Städning	4 051	0
Kabel TV	6 863	6 863
	26 313	**22 858**

Not 6
KASSA OCH BANK

Avräkningskonto FP	618 946	831 507
Konto i Handelsbanken	0	64 865
Konto i SEB	0	33 534
Konto i SEB	0	3 092
	618 946	**932 997**

Not 7
EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämman	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	28 145 993	0	0	28 145 993
Fond för yttre underhåll	143 744	6 122	0	137 622
Summa bundet eget kapital	**28 289 737**	**6 122**	**0**	**28 283 615**
Fritt eget kapital				
Balanserad resultat	-1 848 169	-6 122	36 233	-1 878 280
Årets resultat	-166 639	-166 639	-36 233	36 233
Summa fritt eget kapital	**-2 014 808**	**-172 761**	**0**	**-1 842 047**
SUMMA EGET KAPITAL	**26 274 930**			**26 441 568**

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT	**2012-12-31**	**2012-12-31**	**Belopp 2011-12-31**	**Villkors-ändringsdag**
SEB	3,36%	5 190 000	5 190 000	2013-12-28
Stadshypotek	3,84%	6 185 000	6 190 000	2013-03-30
Stadshypotek	4,15%	6 190 000	6 190 000	2014-03-30
Stadshypotek	3,29%	6 190 000	6 190 000	2014-06-30
SEB	3,86%	1 700 000	2 000 000	2013-02-28
		25 455 000	**25 760 000**	

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER	**2012-12-31**	**2011-12-31**
Fastighetsskötsel		2 560
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 864	2 376
Nät	1 636	2 203
Administration	0	4 448
Värme	44 462	31 779
VA	4 208	4 000
Sophämtning	4 126	4 212
El	2 457	1 995
Uppl ränta lån	57 685	17 847
	118 438	**71 420**

Göteborg den / 2013

Mats Wiberg
Ledamot

Tomas Haeger
Ledamot

Ola Arnvik
Ledamot

Carl Dotevall
Ledamot

Mats Hanson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats,

Per-Acke Jakobsson
Ordinarie auktoriserad revisor, Acke Jakobsson Revision AB