

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 registrerades 2004-07-29 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar antogs 2004-02-17.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-12-18.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Christofer Landström	<i>ledamot</i>	
Freddy Rosberg	<i>ledamot</i>	
Jenny Gyllén	<i>ledamot</i>	
Mikael Nanfeldt	<i>ledamot</i>	<i>vald på extrastämma 2011-11-07</i>
Erik Norling	<i>ledamot</i>	<i>vald på extrastämma 2011-11-07</i>
Johan Nilsson	<i>ledamot</i>	<i>avgått 2011-11-07</i>
Peter Apelgren	<i>ledamot</i>	<i>avgått 2011-11-07</i>
Bo Björkström	<i>suppleant</i>	<i>vald på extrastämma 2011-11-07</i>
Erik Andersson	<i>suppleant</i>	
Agneta Björnram	<i>suppleant</i>	

Samtliga styrelsemedlemmars mandatperiod löper ett år i taget räknat från ordinarie föreningsstämma. Ledamot och suppleanter 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 IF.

Revisorer

Karin Eriksson

Revisor, intern

Nazanin Raissi

Revisorsuppleant, intern

Valberedning

Bo Björkström

Ulf Eklund

Stämmor

Ordinarie stämma

2011-05-09

Extra stämma

2011-11-07

Val av delvis ny styrelse

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 20 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 st överlåtits under året.

Under året har styrelsen inte beviljat någon andrahandsuthyrning.

För andrahandsuthyrning krävs styrelsens godkännande.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 st lägenheter med bostadsrätt, 1 st lägenhet, 3 st lokaler och 1 st garage med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning bostadsrätter och hyresrätter

2 rok	2,5 rok	3 rok	3,5 rok	4 rok
10	1	5	1	4

I lokalerna bedrivs följande verksamhet

Verksamhet	Yta	Löptid
BRIS	300 kvm	2013-07-31
Soul Concept	164 kvm	2014-02-01
BRIS	105 kvm	2014-01-10

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Fastighetspartner AB:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning

Fastigheten

Fastigheten har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
<i>Inom Vallgraven 42:5</i>	<i>2008</i>	<i>Göteborg</i>

Fastigheten byggdes 1903 och består av 1 flerbostadshus i 5 våningar samt källare och inredd vind.

Fastighetens adress är Hvitfeldtsgratan.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbesked 2588 kvm, varav 2023 kvm utgör lägenhetsyta och 565 kvm utgör lokalyta.

För värmeleverans är byggnaden ansluten till vattenburen fjärrvärme.

Föreningen har kabel-TV via Comhem

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget IF.

Gemensamhetsanläggning

Stensatt innegård med sophantering och cykelställ. Källare med lägenhetsförråd och pannrum.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År
<i>Omdragning av el i fastigheten</i>	2010
<i>Byte av gårdsbjälklag</i>	2010-2011
<i>Genomförande av mindre stamrening</i>	2012
<i>Flytt av tvättstuga till källaren</i>	2012
<i>Renovering trappuppgångar</i>	2012
<i>Upphandling ommålning av inner- och ytterfasad</i>	2011-2012
<i>Dörrbyte och byte av portar och lås</i>	2012
<i>Fönsterrutor, byte och reparation</i>	2012

Föreningens ekonomi

Oförändrade årsavgifter.

Fastighetsskatt/avgift för föreningens hyreshus för 2011 är 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Lokaler beskattas med 1 % av taxerat lokalvärde.

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
<i>Årsavgift kvm / bostadsrättsyta</i>	357 kr	351 kr	370 kr	411 kr
<i>Lån kvm / bostadsrättsyta</i>	8 167 kr	8 139 kr	8 652 kr	8 681 kr
<i>Elkostnad kvm / totalyta</i>	18 kr	15 kr	49 kr	49 kr
<i>Värmekostnad kvm / totalyta</i>	98 kr	101 kr	88 kr	83 kr
<i>Vattenkostnad kvm / totalyta</i>	17 kr	14 kr	9 kr	14 kr

Övrig information

Föreningen förvärvade år 2008 100% av fastigheten Göteborg Inom Vallgraven 42:5. Förvärvet skedde genom att Bostadsrättsföreningen Svartpoppeln förvärvade samtliga aktier i Fastighets AB Hvithöjden som ägde fastigheten. Fastigheten har därefter skrivits upp till 54 850 000 kr. Då fastigheten sålts till Bostadsrättsföreningen Svartpoppeln och Hvithöjden trädde i likvidation 2008 skrevs aktierna i bolaget ned med 36 940 000kr.

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-37 232 492 kr
Årets resultat	-621 657 kr
Upplösning av uppskrivningsfond	60 249 kr
Till föreningsstämmans förfogande	-37 793 900 kr

Styrelsen föreslår:

Reservering till fond för yttre underhåll (0,3% av tax.värdet)	-107 910 kr
Extra avsättning till fond för yttre underhåll (balkong)	-11 376 kr
Ianspråkstagande ur fond för yttre underhåll	0 kr
Balanseras i ny räkning	-37 913 186 kr

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

RESULTATRÄKNING

		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 645 832	1 485 912
Försäkringsersättning		261 598	0
Övriga intäkter		1 502	20 636
		1 908 932	1 506 548
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader			
Fastighetsskötsel		0	-42 122
Städning		-56 196	-22 376
Snöröjning		0	-1 208
Hissar serviceavtal		-4 632	-4 364
VA		-43 394	-35 529
Sophämtning		-39 185	-48 083
El och nät		-46 896	-39 209
Fjärrvärme		-254 658	-262 210
Fastighetsförsäkring		-31 536	-28 929
Självrisk		-8 000	0
Kabel TV		-22 806	-21 716
Förbrukningsmaterial/inventarier		-7 262	-4 193
Diverse driftskostnader		-4 867	-3 658
Förvaltningsarvode		-32 399	-31 956
		-551 831	-545 553
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-83 042	-82 517
		-83 042	-82 517
Underhållskostnader	Not 2	-944 110	-53 174
		-944 110	-53 174
Administrativa kostnader	Not 3	-410 631	-312 356
		-410 631	-312 356
AVSKRIVNING			
Avskrivning byggnad	Not 4	-34 676	-34 676
Avskrivning uppskrivning byggnad		-60 249	-60 249
Avskrivning inventarier		-1 617	-1 617
		-96 542	-96 542
RÖRELSERESULTAT		-177 224	416 406

RESULTATRÄKNING

	<u>2011-01-01</u>	<u>2010-01-01</u>
	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10 679	6 743
Räntebidrag	0	5 936
Räntekostnader och liknande resultatposter	-455 112	-349 782
	-444 433	-337 103
ÅRETS RESULTAT	-621 657	79 303

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark	Not 4	59 049 427	57 738 084
Övriga inventarier	Not 4	2 451	4 068
		59 051 878	57 742 152

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

59 051 878 **57 742 152**

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Övriga kundfordringar		16 500	16 500
Momsfordran		9 573	6 307
Skattekonto		25 650	107 049
Övriga kortfristiga fordringar		0	859
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 5	76 886	109 220
		128 609	239 935

KASSA OCH BANK

Kassa och bank	Not 6	877 995	2 844 459
		877 995	2 844 459

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

1 006 604 **3 084 394**

60 058 482 **60 826 546**

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Not 7

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	42 068 710	42 068 710
Uppskrivningsfond	36 389 853	36 450 102
Upplåtelseavgifter	921 068	921 068
Kapitaltillskott	1 426 964	1 426 964
Fond för yttre underhåll	292 750	177 064
	81 099 345	81 043 908

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-37 232 492	-37 256 358
Ianspråkstagande uppskrivningsfond	60 249	60 249
Årets resultat	-621 657	79 303
	-37 793 900	-37 116 806

SUMMA EGET KAPITAL

43 305 445 **43 927 102**

SKULDER

Långfristiga skulder

Fastighetslån	Not 8	16 000 000	15 944 905
		16 000 000	15 944 905

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		345 573	543 394
Förutbetalda avgifter och hyror		160 691	89 120
Skatteskulder		165 559	164 079
Övriga kortfristiga fordringar		0	840
Upplupna kostnader	Not 9	81 214	157 106
		753 037	954 539

SUMMA SKULDER

16 753 037 **16 899 444**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

60 058 482 **60 826 546**

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Uttagna fastighetsinteckningar</i>		26 810 000	26 810 000
<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

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 redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens Allmänna Råd, BFNAR 2003:4.

Skatt

Vid eventuell framtida försäljning av byggnaden kommer uppskrivningen av byggnadens värde att resultera i ett skattepliktigt resultat. Men då föreningen förväntas nyttja byggnaderna under hela dess ekonomiska livslängd utfaller emellertid inte denna skatt och därför reserveras inte någon skatt föranledd av uppskrivningen av byggnaden.

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

Byggnadens bokförda värde skrivs av med 0,25 % och inventarier med 20 %.

Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. För att tydliggöra redovisningen av byggnadens anskaffningsvärde har man delat upp redovisningen av det bokförda värdet på byggnaden och uppskrivningen av byggnaden se not 4. Avskrivning på byggnadens värde och det uppskrivna värdet görs enligt plan.

	2011	2010
Avskrivning byggnad	0,25%	0,25%
Avskrivning inventarier	20%	20%

	2011-01-01	2010-01-01
	2011-12-31	2010-12-31

Not 1

ÅRSavgIFTER OCH HYROR

Årsavgifter bostäder	699 972	677 562
Hysesintäkter lokaler	842 724	676 108
Hysesintäkter bostäder	62 136	97 242
Hysesintäkter garage/p-plats	41 000	35 000
	1 645 832	1 485 912

Not 2

RÖRELSSENS KOSTNADER

Underhållskostnader

Underhåll bostäder		-3 011
Underhåll lokaler	-16 800	-19 733
Underhåll gemensamt	-170 415	-18 496
Underhåll utvändigt	-3 798	-3 672
Underhåll installation	-550 158	-8 262
Vattenskada	-202 939	0
	-944 110	-53 174

Not 3

RÖRELSSENS KOSTNADER

Administrativa kostnader

Konsultkostnader	0	0
Styrelsearvoden	-165 888	-120 719
Revisionsarvoden	0	-9 238
Sociala avgifter	-47 681	-42 371
Konsultkostnader	-51 300	0
Advokatkostnader	-86 221	-38 500
Övriga administrativa kostnader	-59 541	-101 529
	-410 631	-312 356

	2011-01-01	2010-01-01
	2011-12-31	2010-12-31
Not 4		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnad	19 046 320	19 046 320
Byggnad balkong	1 446 098	1 446 098
Uppskrivning av byggnad	36 940 000	36 940 000
Nyanskaffningar	0	0
Pågående om- och tillbyggnad	2 258 229	851 961
Utgående anskaffningsvärde	59 690 647	58 284 379
Ackumulerad avskrivning på uppskrivning		
Vid årets början	-120 498	-60 249
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-60 249	-60 249
Utgående avskrivningar enligt plan	-180 747	-120 498
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-425 797	-391 121
Årets avskrivningar enligt plan	-34 676	-34 676
Utgående avskrivningar enligt plan	-460 473	-425 797
Planenligt restvärde vid årets slut	59 049 427	57 738 084
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	19 462 153	19 462 153
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 472 000	19 472 000
Taxeringsvärde mark	16 498 000	16 498 000
	35 970 000	35 970 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	30 400 000	30 400 000
Lokaler	5 570 000	5 570 000
	35 970 000	35 970 000

	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Not 4 (forts)		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	8 084	8 084
Utgående anskaffningsvärde	8 084	8 084
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-4 016	-2 399
Årets avskrivningar enligt plan	-1 617	-1 617
	-5 633	-4 016
Redovisat restvärde vid årets slut	2 451	4 068

Not 5		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Upplupen lokalintäkt	0	28 500
Städning	4 912	4 683
Försäkring	46 309	31 536
Hiss service	384	366
IL Renhållning	1 472	0
Upplupna räntebidrag	0	980
Försäkring räntetak	18 000	36 000
Kabel TV	5 809	5 638
IT-kostnader	0	1 517
	76 886	109 220

Not 6		
KASSA OCH BANK		
Bank	77 317	171 784
Bank	27 791	2 005 310
Bank	10 084	874
Bank	170 918	168 502
Bank	405 781	400 871
Förvaltningskonto hos FP	186 104	97 119
	877 995	2 844 459

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	42 068 710	0	0	42 068 710
Upplåtelseavgift	921 068	0	0	921 068
Kapitaltillskott	1 426 964	0	0	1 426 964
Uppskrivningsfond	36 389 853	-60 249	0	36 450 102
Fond för yttre underhåll	292 750	115 686	0	177 064
Summa bundet eget kapital	81 099 345	55 437	0	81 043 908
Fritt eget kapital				
Balanserad resultat	-37 722 390	-115 686	79 303	-37 686 007
Avskrivning på uppskrivn.	550 147	60 249	0	489 898
Årets resultat	-621 657	-621 657	-79 303	79 303
Summa fritt eget kapital	-37 793 900	-677 094	0	-37 116 806
SUMMA EGET KAPITAL	43 305 445	-621 657	0	43 927 102

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Ränta 2011-12-31	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,90%	6 000 000	6 000 000	rörlig
SEB	3,34%	5 000 000	5 000 000	rörlig/3 mån
SEB	3,34%	5 000 000	0	rörlig/3 mån
Handelsbanken	-	0	4 944 905	-
		16 000 000	15 944 905	

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Fjärrvärme	34 660	44 675
VA	7 080	5 860
Sophämtning	3 305	5 368
El	8 443	9 612
Projekt/underhåll	0	1 618
Administrativa kostnader	3 033	420
Diverse driftskostnader	13 537	0
Styrelsearvode inkl soc.avg	0	82 989
Uppl ränta lån	11 156	6 564
	<u>81 214</u>	<u>157 106</u>

Göteborg den / 2012

Jenny Gyllén
Ledamot

Christofer Landström
Ledamot

Freddy Rosberg
Ledamot

Mikael Nanfeldt
Ledamot

Erik Norling
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats,

Karin Eriksson
Ordinarie intern revisor