

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 Rosenberg	<i>ledamot</i>
Jenny Gyllén	<i>ledamot</i>
Mikael Nanfeldt	<i>ledamot</i>
Johan Condrup	<i>ledamot</i>
Mattias Eriksson	<i>suppleant</i>
Bo Björkström	<i>suppleant</i>

Den nya styrelsen är enligt stämmobeslut 2013-05-28 undertecknande av årsredovisningen.

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 10 st protokollförda styrelsemöten.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget IF.

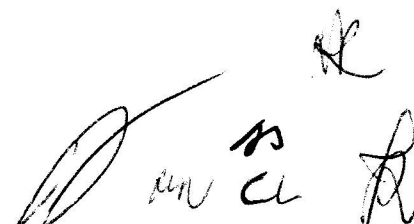
Revisorer

Nazanin Raissi *Revisor, intern*

Valberedning

Bo Björkström

Ulf Eklund



Stämmor

Ordinarie stämma 2012-05-27

Extra stämma 2012-07-09

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
Vakant	164 kvm	-
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 Hvitfeldtsgatan.

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 elstigare, ledare trefas samt ny framdragnig av el till fastigheten</i>	<i>2010</i>
<i>Byte av gårdsbjälklag samt nya förråd</i>	<i>2010-2011</i>
<i>Genomförande av stamrenovering</i>	<i>2012</i>
<i>Upphandling ytterfasad</i>	<i>2011-2012</i>
<i>Dörrbyte källare samt gårdsentré</i>	<i>2012</i>
<i>Byte av fönsterrutor samt infästningsarbeten ytterfasad</i>	<i>2012</i>
<i>Fasadrenovering samt ommålning i ny färgsättning och diverse plåtarbeten</i>	<i>2012</i>
<i>Plåtarbeten tak samt inplåtning av samtliga skorstenar</i>	<i>2012</i>
<i>Rasskydd för snö och is monterat på tak</i>	<i>2012</i>

MR
MN
CL
AS

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Styrelsen har dock beslutat om en höjning av årsavgiften med 50kr/kvm under 2013 som en följd av färdigställandet av flertalet renoveringar. Föreningen utökade under året sin belåning med 6 000 000 kr för att finansiera framförallt fasad- och fönsterrenoveringen. I samband med en hyresgästs förtida utflytt från föreningens butikslokal har 356 000 kr bokats som konstaterad kundförlust, då den utestående fordran inte bedömts gå att återvinna.

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

Lokaler beskattas med 1 % av taxerat lokalvärde.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
<i>Årsavgift kvm / bostadsrättsyta</i>	<i>357 kr</i>	<i>357 kr</i>	<i>351 kr</i>	<i>370 kr</i>
<i>Lån kvm / bostadsrättsyta</i>	<i>11 230 kr</i>	<i>8 167 kr</i>	<i>8 139 kr</i>	<i>8 652 kr</i>
<i>Elkostnad kvm / totalyta</i>	<i>16 kr</i>	<i>18 kr</i>	<i>15 kr</i>	<i>49 kr</i>
<i>Värmekostnad kvm / totalyta</i>	<i>106 kr</i>	<i>98 kr</i>	<i>101 kr</i>	<i>88 kr</i>
<i>Vattenkostnad kvm / totalyta</i>	<i>16 kr</i>	<i>17 kr</i>	<i>14 kr</i>	<i>9 kr</i>

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.



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large signature and several smaller initials like 'NK', 'MN', 'AS', and 'CL'.

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-37 901 810 kr
Årets resultat	-205 637 kr
Upplösning av uppskrivningsfond	60 249 kr
Till föreningsstämmans förfogande	-38 047 198 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)	0 kr
Ianspråkstagande ur fond för yttre underhåll	0 kr
Balanseras i ny räkning	-38 155 108 kr

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

Handwritten signatures and initials:
A large signature on the left.
A signature on the top right.
Initials "MN" and "AS" in the middle right.
Initials "CL" at the bottom right.

RESULTATRÄKNING

		<u>2012-01-01</u>	<u>2011-01-01</u>
		<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
RÖRELSENS INTÅKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 759 932	1 645 832
Försäkringsersättning		0	261 598
Övriga intäkter		66 580	1 502
		<u>1 826 512</u>	<u>1 908 932</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader			
Fastighetsskötsel		0	0
Städning		-36 848	-56 196
Trädgårdsskötsel		-2 740	0
Hissar serviceavtal		-5 473	-4 632
Övriga serviceavtal		-9 262	0
VA		-42 625	-43 394
Sophämtning		-28 989	-39 185
Gaturenhållning		-5 004	0
El och nät		-42 575	-46 896
Fjärrvärme		-274 074	-254 658
Fastighetsförsäkring		-46 309	-31 536
Självrisk		0	-8 000
Kabel TV		-23 236	-22 806
Förbrukningsmaterial/inventarier		-1 383	-7 262
Diverse driftskostnader		-4 914	-4 867
Förvaltningsarvode		-32 964	-32 399
		<u>-556 396</u>	<u>-551 831</u>
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		<u>-84 365</u>	<u>-83 042</u>
		-84 365	-83 042
Underhållskostnader	Not 2	<u>-260 337</u>	<u>-944 110</u>
		-260 337	-944 110
Administrativa kostnader	Not 3	<u>-501 488</u>	<u>-410 631</u>
		-501 488	-410 631
AVSKRIVNING	Not 4		
Avskrivning byggnad		-53 555	-34 676
Avskrivning uppskrivning byggnad		-60 249	-60 249
Avskrivning inventarier		-1 617	-1 617
		<u>-115 421</u>	<u>-96 542</u>
RÖRELSERESULTAT		308 505	-177 224

AK

MW 3

CL

RESULTATRÄKNING

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter och liknande resultatposter

2012-01-01
2012-12-31

2011-01-01
2011-12-31

Räntebidrag

18 590

10 679

Räntekostnader och liknande resultatposter

0

0

-532 732

-455 112

-514 142

-444 433

ÅRETS RESULTAT

-205 637

-621 657

Handwritten signatures and initials:
MK
MK
CL

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark	Not 4	64 229 081	59 049 427
Övriga inventarier	Not 4	834	2 451
		<u>64 229 915</u>	<u>59 051 878</u>

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR 64 229 915 59 051 878

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Övriga kundfordringar		16 500	16 500
Momsfordran		20 421	9 573
Skattekonto		97	25 650
Övriga kortfristiga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 5	29 555	76 886
		<u>66 573</u>	<u>128 609</u>

KASSA OCH BANK

Kassa och bank	Not 6	1 207 110	877 995
		<u>1 207 110</u>	<u>877 995</u>

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR 1 273 684 1 006 604

65 503 599 60 058 482

Handwritten signatures and initials, including "AR" and "AL".

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Not 7

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	42 068 710	42 068 710
Uppskrivningsfond	36 329 604	36 389 853
Upplåtelseavgifter	921 068	921 068
Kapitaltillskott	1 426 964	1 426 964
Fond för yttre underhåll	400 660	292 750
	81 147 006	81 099 345

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-37 901 810	-37 232 492
Ianspråkstagande uppskrivningsfond	60 249	60 249
Årets resultat	-205 637	-621 657
	-38 047 197	-37 793 900

SUMMA EGET KAPITAL

43 099 809 **43 305 445**

SKULDER

Långfristiga skulder

Fastighetslån	Not 8	22 000 000	16 000 000
		22 000 000	16 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		29 169	345 573
Förutbetalda avgifter och hyror		119 500	160 691
Skatteskulder		167 407	165 559
Övriga kortfristiga fordringar		0	0
Upplupna kostnader	Not 9	87 714	81 214
		403 790	753 037

SUMMA SKULDER

22 403 790 **16 753 037**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

65 503 599 **60 058 482**

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2012-12-31	2011-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	26 810 000	26 810 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

MR
MIN
CL

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 anläggningsstillgångar

Avskrivningar på anläggningsstillgångar 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.

	2012	2011
Avskrivning byggnad	0,25%	0,25%
Avskrivning inventarier	20%	20%

	2012-01-01	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31

Not 1

ÅRSavgIFTER OCH HYROR

Årsavgifter bostäder	699 972	699 972
Hysesintäkter lokaler	955 824	842 724
Hysesintäkter bostäder	62 136	62 136
Hysesintäkter garage/p-plats	42 000	41 000
	1 759 932	1 645 832

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Underhållskostnader

Underhåll lokaler	-10 510	-16 800
Underhåll gemensamt	-31 303	-170 415
Underhåll utvändigt	-214 016	-3 798
Underhåll installation	-4 508	-550 158
Vattenskada	0	-202 939
	-260 337	-944 110

Not 3

RÖRELSENS KOSTNADER

Administrativa kostnader

Konstaterad kundförlust	-356 300	0
Styrelsearvoden	-49 357	-165 888
Revisionsarvoden	0	0
Sociala avgifter	-15 507	-47 681
Konsultkostnader	-51 698	-51 300
Advokatkostnader	-10 127	-86 221
Övriga administrativa kostnader	-18 499	-59 541
	-501 488	-410 631

Handwritten signatures and initials, including "HN", "3", and "CL".

	2012-01-01	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31
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	7 551 687	0
Pågående om- och tillbyggnad	0	2 258 229
Utgående anskaffningsvärde	64 984 105	59 690 647
Ackumulerad avskrivning på uppskrivning		
Vid årets början	-180 747	-120 498
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-60 249	-60 249
Utgående avskrivningar enligt plan	-240 996	-180 747
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-460 473	-425 797
Årets avskrivningar enligt plan	-53 555	-34 676
Utgående avskrivningar enligt plan	-514 028	-460 473
Planenligt restvärde vid årets slut	64 229 081	59 049 427
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

	2012-01-01	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31
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	-5 633	-4 016
Årets avskrivningar enligt plan	-1 617	-1 617
	-7 250	-5 633
Redovisat restvärde vid årets slut	834	2 451
Not 5		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Städning	3 122	4 912
Försäkring	0	46 309
Hiss service	378	384
IL Renhållning	2 073	1 472
Försäkring räntetak	18 000	18 000
Kabel TV	5 982	5 809
	29 555	76 886
Not 6		
KASSA OCH BANK		
Bank	253 854	77 317
Bank	212 129	27 791
Bank	35 463	10 084
Bank	151 932	170 918
Bank	404 149	405 781
Förvaltningskonto hos FP	149 584	186 104
	1 207 110	877 995



 MN
 B
 CL

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	36 329 604	-60 249	0	36 389 853
Fond för yttre underhåll	400 660	107 910	0	292 750
Summa bundet eget kapital	81 147 006	47 661	0	81 099 345
Fritt eget kapital				
Balanserad resultat	-38 451 957	-107 910	-621 657	-37 722 390
Avskrivning på uppskrivn.	610 396	60 249	0	550 147
Årets resultat	-205 636	-205 637	621 657	-621 657
Summa fritt eget kapital	-38 047 197	-253 298	0	-37 793 900
SUMMA EGET KAPITAL	43 099 809	-205 637	0	43 305 445

Not 8

KULDER TILL KREDITINSTITUT

	Ränta 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,15%	6 000 000	6 000 000	2013-03-28
SEB	3,05%	5 000 000	5 000 000	2015-07-28
SEB	3,50%	5 000 000	5 000 000	2016-03-28
SEB	2,98%	3 000 000	0	2014-02-28
SEB	3,22%	3 000 000	0	2017-09-28
		22 000 000	16 000 000	

Handwritten signatures and initials: A large signature, initials "PN", "M", "CL", and "HK".

Not 9

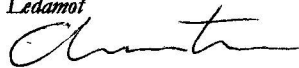
UPPLUPNA KOSTNADER

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Fjärrvärme	45 891	34 660
VA	7 415	7 080
Sophämtning	3 216	3 305
El	6 710	8 443
Administrativa kostnader	4 084	3 033
Diverse driftskostnader	0	13 537
Uppl ränta lån	20 398	11 156
	<u>87 714</u>	<u>81 214</u>

Göteborg den 2 / 10 2013

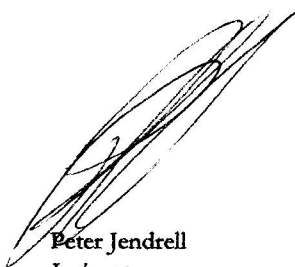
Christofer Landström

Ledamot



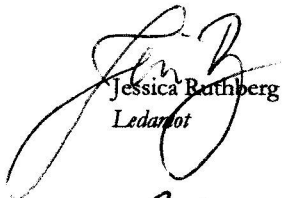
Peter Jendrell

Ledamot



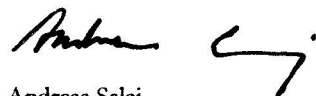
Jessica Ruthberg

Ledamot



Mikael Nanfeldt

Ledamot



Andreas Salaj

Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats,



Nazanin Raissi

Ordinarie intern revisor