

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen innehar fastigheten Andersberg 2:2 i Gävle kommun, som består av 17 bostadsrättshus i 4 radhuslängor med en bostadsareal på 2 168 kvm.

Styrelsen

Styrelsen har bestått av följande ledamöter:

| | |
|------------------|--------------|
| Thomas Åhlén | ordförande |
| Börje Fjellgren | v ordförande |
| Catharina Flinck | kassör |
| Britt-Marie Rehn | sekreterare |

Med följande suppleanter:

Peter Wallström
Björn Widorsson

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Thomas Åhlén och Börje Fjellgren var för sig.

Revisor

Revisor Mimmi Lind, ErRevison AB

Revisorsuppleant

Jana Kurvinen

Valberedning

Anita Bjöörn , sammankallande
Mats Häggquist
Kenneth Nordstrand

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2012.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Arvoden

Under året har följande ersättningar utgått:

| | |
|--------------------------------------|----------------------|
| Till styrelse | 6 000:- |
| Ersättning för drift- o uhtjänster | 5 000:- exkl soc avg |
| Ersättning för ekonomisk förvaltning | 5 000:- exkl soc avg |

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har under 2012 skötts av Birgitta Kallström Hedberg

Överlåtelse

Under 2012 har 1 st överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 2 st).

Fastigheten

Under 2012 har det upprättats lagstadgade energideklarationer för samtliga byggnader i föreningen. Gräsyrtorna vid Skogmursvägen 39 a-c har dränerats under våren och under hösten kunde vi konstatera att åtgärden lyckats. En 35 meter lång mur har uppförts framför planket vid entrésidan för Skogmursvägen 39 a-c. Den huvudsakliga anledningen till åtgärden var att "bygga bort" den plast som avslutar planket samt att komplettera belysningen. Föreningen har tillhandahållit material och arbetet har utförts av medlemmar i föreningen.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar i Gävleborg.

Förslag till behandling av årets resultat

| | |
|-------------------------------------|----------------|
| Från föregående år balanserad vinst | 543 409 |
| Årets resultat | -14 826 |
| | <hr/> |
| | 528 583 |

Styrelsens förslag till disposition

| | |
|---------------------------------------|----------------|
| Reservering yttre fond enligt stadgar | 65 040 |
| Balanseras i ny räkning | 463 543 |
| | <hr/> |
| Summa | 528 583 |

| RESULTATRÄKNING i kr | Not | 2012-01-01 2012-12-31 | 2011-01-01 2011-12-31 |
|---|------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Nettoomsättning | | | |
| Årsavgifter | | 1 157 736 | 1 123 032 |
| Övr intäkter | | 481 | 0 |
| Summa nettoomsättning | | 1 158 217 | 1 123 032 |
| Fastighetskostnader | | | |
| Driftkostnader | 1 | -375 182 | -266 220 |
| Avskrivningar | | -73 102 | -73 102 |
| Summa fastighetskostnader | | -448 284 | -339 322 |
| Rörelseresultat | | 709 933 | 783 710 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknade resultatposter | | 16 220 | 9 326 |
| Räntekostnader och liknade resultatposter | 2 | -736 715 | -666 619 |
| Summa finansiella poster | | -720 495 | -657 293 |
| Resultat efter finansiella kostnader | | -10 562 | 126 417 |
| Skatt på årets resultat | | -4 264 | -2 453 |
| Årets resultat | | -14 826 | 123 964 |

| BALANSRÄKNING i kr | Not | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | 3 | | |
| Byggnader | | 48 981 331 | 49 046 371 |
| Mark | | 5 104 670 | 5 104 670 |
| Inventarier | | 48 377 | 56 439 |
| Summa anläggningstillgångar | | 54 134 378 | 54 207 480 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 17 622 | 11 748 |
| Övr kortfristiga fordringar | 4 | 0 | 5 849 |
| Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter | | 9 338 | 9 042 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 26 960 | 26 639 |
| Kassa och bank | | 993 373 | 1 267 631 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 020 333 | 1 294 270 |
| Summa tillgångar | | 55 154 711 | 55 501 750 |

| BALANSRÄKNING i kr | Not | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | 5 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Insatser | | 32 373 000 | 32 373 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 277 035 | 211 995 |
| Summa bundet eget kapital | | 32 650 035 | 32 584 995 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 543 409 | 484 485 |
| Årets resultat | | -14 826 | 123 964 |
| Summa fritt eget kapital | | 528 583 | 608 449 |
| Summa eget kapital | | 33 178 618 | 33 193 444 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 6 | 21 718 000 | 22 060 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 21 718 000 | 22 060 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 41 170 | 30 501 |
| Skatteskulder | | 6 717 | 2 671 |
| Övr kortfristiga skulder | | 0 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 210 206 | 215 134 |
| Summa kortfristiga skulder | | 258 093 | 248 306 |
| Summa eget kapital och skulder | | 55 154 711 | 55 501 750 |
| Ställda säkerheter | | 30 000 000 | 30 000 000 |
| Fastighetsinteckningar | | | |
| Ansvarsförbindelser | | INGA | INGA |

REDOVISNINGSPREINCIPER OCH NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd avseende mindre företag. Redovisningsprinciperna har ej förändrats i förhållande till föregående år.

Intäktsredovisning

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

Värderingsprinciper mm

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivning på byggnader har skett med 30 kr per kvm bostadsarea från inflyttningstidpunkt.

Avskrivningar och nedskrivningar framgår av not för respektive balanspost.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benäms som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens stämma.

| Not 1 | Driftkostnader | 2012 | 2011 |
|--------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Elkostnader | 16 229 | 18 688 |
| | Fjärrvärme | 26 537 | 24 368 |
| | Vattenkostnader | 39 663 | 39 738 |
| | Sophämtning | 24 250 | 24 249 |
| | Snöröjning | 58 650 | 41 775 |
| | Försäkring | 18 380 | 17 000 |
| | Förbrukningsinventarier | 1 638 | 19 834 |
| | Datakostnader | 1 135 | 1 075 |
| | Rep och uh | 157 452 | 52 587 |
| | Kontorsmaterial | 0 | 1 120 |
| | Bankkostnader | 2 267 | 1 209 |
| | Redovisningstjänster | 6 571 | 6 572 |
| | Revisionsarvode | 10 000 | 10 000 |
| | Styrelsearvode | 6 000 | 6 000 |
| | Övr arvoden | 5 510 | 0 |
| | Övr driftskostnader | 900 | 2 005 |
| | Summa driftskostnader | 375 182 | 266 220 |
| Not 2 | Räntekostnader och liknande | | |
| | Betald ränta på banklån | 736 715 | 703 559 |
| | | 736 715 | 703 559 |
| | Räntebidrag | 0 | -36 940 |
| | Summa räntekostnader | 736 715 | 666 619 |
| Not 3 | Anläggningstillgångar | | |
| | Byggnader | | |
| | Anskaffningsvärde | 49 323 406 | 49 323 406 |
| | Årets investering | 0 | 0 |
| | Avgår ackumulerade avskrivningar | -342 075 | -277 035 |
| | Bokfört värde | 48 981 331 | 49 046 371 |
| | Mark | | |
| | Anskaffningsvärde | 5 104 670 | 5 104 670 |
| | Årets investering | 0 | 0 |
| | Bokfört värde | 5 104 670 | 5 104 670 |
| | Inventarier | | |
| | Anskaffningsvärde | 0 | 0 |
| | Årets investering | 80 625 | 80 625 |
| | Avgår ackumulerade avskrivningar | -32 248 | -24 186 |
| | Bokfört värde | 48 377 | 56 439 |
| | Anläggningstillgångar totalt | 54 134 378 | 54 207 480 |
| | Taxeringsvärden | | |
| | Byggnader | 12 800 000 | 12 800 000 |
| | Mark | 1 911 000 | 1 911 000 |

| | | | |
|--------------|--|-------------|--------------|
| Not 4 | Övr kortfristiga fordringar | 2012 | 2011 |
| | Länstyrelsen i Gävleborgs län | | |
| | Räntebidrag | 0 | 5 849 |
| | Summa övr kortfristiga fordringar | 0 | 5 849 |

Not 5 Eget kapital

| | Insatser | Upplåtelse avgifter | Underhålls- fond | Fritt eget kapital | Summa |
|------------------------------|-------------------|------------------------|---------------------|-----------------------|-------------------|
| Ing Balans 2012-01-01 | 31 965 000 | 408 000 | 211 995 | 608 449 | 33 193 444 |
| Disp enl stämmobeslut | | | 65 040 | -65 040 | 0 |
| Årets resultat | | | | -14 826 | -14 826 |
| Utg Balans 2012-12-31 | 31 965 000 | 408 000 | 277 035 | 528 583 | 33 178 618 |

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen

| | | |
|-----------------------|-----------|-----------|
| Swedbank (2757772625) | 7 000 000 | 7 000 000 |
| Swedbank (2757772591) | 7 000 000 | 7 000 000 |
| Swedbank (2757772633) | 7 718 000 | 8 060 000 |

Säkerheter för angivna skuldposter i balansräkningen:

| | | |
|----------------------------------|------------|------------|
| Skuld till kreditinstitut | | |
| Fastighetsinteckningar | 30 000 000 | 30 000 000 |

Föreningens krediter hos Swedbank AB löper med fast ränta 3,943 % tom 2013-01-24 (kredit 2757772625) och med fast ränta 2,57 % tom 2013-02-22 (kredit 2757772591). För kredit 2757772633 finns det ett avtal om räntegaranti med en garanterad ränta på 3,75 % tom 2014-02-27.

Gävle 2013

Thomas Åhlén
Ordförande

Börje Fjellgren

Catharina Flinck

Britt-Marie Rehn

Min revisionsberättelse har lämnats 2013

Mimmi Lind