

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Grankotten nr 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-12-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-01-30 och nuvarande stadgar registrerades 2009-03-16 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nr 2/49 kv Grankotten Majorna 3:e rote	1956	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

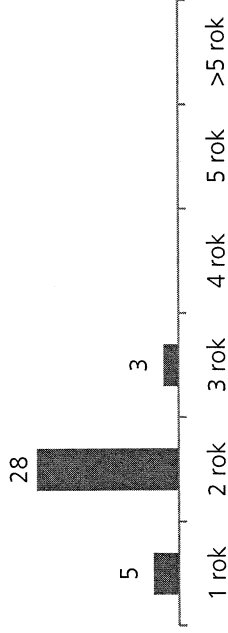
Fastigheten bebyggdes 1953 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1955.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1923 kvadratmeter, varav 1855 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 68 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Gemensamhetslokal	
Övrigt	Gym

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2001 och sträcker sig fram till 2020. Underhållsplanen uppdaterades 2011.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Byte av armaturer källare/vind	2009	
Rörstambyte	2007	Rörinfodring
Låsbyte	2007	Byte av lås i gemens. utrymmen
Renovering trapphus	2006	
Fönsterrenovering	2003 - 2004	
Renovering av balkonger	2001	
Renovering söderfasad	2000 - 2001	Målning av skärmar, betongslamma undersida
Omläggning av tak	1997	Fuktsanering och nytt ytskikt
Planerad åtgärd	År	
Byte till säkerhetsdörrar	2012	
Målning av fönster	2016	
Underhåll/byte av hängrännor och takplåt	2016	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen/föreningen
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 36 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Carl Ossian von Friesen	Ledamot	Ställer ej upp till omval
Sven-Åke Mattias Johansson	Ledamot	
Kjell Arne Rundlöf	Ledamot	Ställer ej upp till omval
Vivi-Ann Ester Marg:a Samuelsson	Ledamot	

Ole Peter Johansson	Suppleant
Carl Fredrik Gösta Lundberg	Revisor
Per Anders Gustafsson	Revisorsuppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kjell Arne Rundlöf, Vivi-Ann Ester Samuelsson, Carl Ossian von Friesen, Sven-Åke Mattias Johansson, Ole Peter Johansson, Per Anders Gustafsson och Carl Fredrik Gösta Lundberg

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carl Fredrik Gösta Lundberg Ordinarie Intern
Per-Anders Gustafsson Suppleant Intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-09.

Extra föreningsstämma hölls 2011-10-15. Extra stämma med anledning av beslut om säkerhetsdörrar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

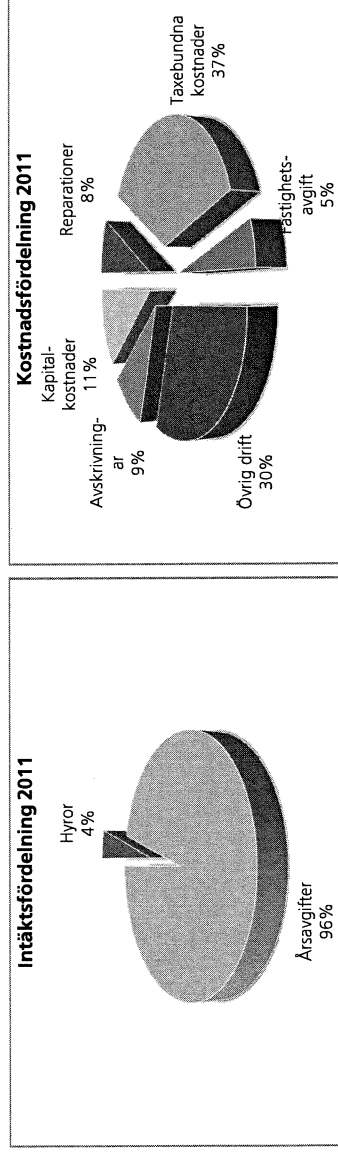
Under året har endast en lägenhet bytt ägare: Christoffer Hindelid (nr 21). Vi hälsar denne välkommen i föreningen. Endast löpande underhåll av fastigheten har utförts, en pump har bytts i vårt fjärrvärmesystem, några läckande kranar har bytts och vi har lagt ett trasigt dräneringsrör mellan uppgång 13 och 15. Sedvanligt har ett antal röjardagar genomförts. Dessa är viktiga för att hålla trädgården fin samt huset rent och trivsamt. Genom dessa insatser kan vi hålla våra avgifter på en låg nivå. Tyvärr lyser många medlemmar med sin frånvaro vid dessa tillfällen, tanken är ju att alla skall ta sitt ansvar och hjälpa till efter förmåga. Styrelsen vill samtidigt passa på att rikta ett tack till de medlemmar som ställt upp i de olika arbetsgrupperna.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Föreningen kommer att genomföra byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar enligt beslut vid extra stämma.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1855 kvm bostäder och 68 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	487	477	464	464
Hyror/kvm hyresrättsyta	0	0	7	0
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 464	1 486	1 515	1 547
Elkostnad/kvm totalyta	10	8	17	13
Värmekostnad/kvm totalyta	131	146	121	114
Vattenkostnad/kvm totalyta	29	30	28	26
Kapitalkostnader/kvm totalyta	56	58	69	76

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

årets resultat	7 955
balanserad vinst före reservering/anspråktagande yttre fond	259 823
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-61 161
summa balanserat resultat	206 617

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs

206 617

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2011 **2010**

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyor	942 392	923 876
Övriga rörelseintäkter	7 476	511
	949 868	924 387

Not 1

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader	-29 129	-34 951
Reparationer	-72 900	-2 608
Taxebundna kostnader	-346 573	-374 093
Övriga driftskostnader	-123 667	-123 643
Fastighetskatt/Fastighetsavgift	-48 742	-47 842
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-93 352	-57 349
Personalkostnader	-35 631	-34 859
Avskrivningar	-85 381	-85 381
	-835 375	-760 724

Not 2

RÖRELSERESULTAT

114 493 **163 663**

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	1 035	143
Räntekostnader	-107 797	-112 007
	-106 762	-111 864

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

7 731 **51 799**

SKATT

Statlig inkomstskatt	0	23
Skatt ändrad taxering	224	0
	224	23

ÅRETS RESULTAT

7 955 **51 822**

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		114 800	114 800
Fond för yttre underhåll	Not 6	420 995	359 834
		535 795	474 634
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		198 662	208 001
Årets resultat		7 955	51 822
		206 616	259 823
SUMMA EGET KAPITAL		742 411	734 457
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	2 664 673	2 757 071
		2 664 673	2 757 071
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	51 488	0
Leverantörsskulder		35 236	30 547
Övriga kortfristiga skulder		33 467	19 833
Upplupna kostnader	Not 8	58 864	60 858
Förutbetalda avgifter och hyror		66 309	70 821
		245 364	182 059
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		3 652 448	3 673 587
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	3 123 000	3 123 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

AVSKRIVNINGAR

	2011	2010
Byggnader	2%	2%
Elanläggning	20 ÅR	20 ÅR
Stambyte	2%	2%

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

Not 1 ÅRSavgIFTER OCH HYROR

Årsavgifter	903 448	885 696
Hysesintäkter	38 944	38 180
	942 392	923 876

Not 2 RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Städning entreprenad	22 674	29 438
Gemensamma utrymmen	994	486
Gård	1 903	4 532
Förbrukningsmateriel	940	373
Fordon	2 618	122
	29 129	34 951

Reparationer

Entré/trapphus	838	0
VVS	63 091	2 608
Vattenskada	8 971	0
	72 900	2 608

Taxe bundna kostnader

El	18 983	15 524
Värme	251 748	280 509
Vatten	56 090	56 759
Sophämtning/renhållning	19 752	21 301
	346 573	374 093

Övriga driftskostnader

Försäkring	31 556	33 637
Tomträttsavgäld	50 548	50 548
Kabel-TV	41 563	39 458
	123 667	123 643

Not 4	2011-12-31	2010-12-31	
FÖRUTBETALDA KOSTNADER			
Försäkring	7 656	8 587	
Kabel-TV	10 587	10 269	
Tomträttsavgäld	12 637	12 637	
Städning Entreprenad	7 652	0	
	38 532	31 493	
Not 5			
EGET KAPITAL			
			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut
Bundet eget kapital			Belopp vid årets ingång
Inbetalda insatser	114 800	0	114 800
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	420 995	61 161	359 834
Summa bundet eget kapital	535 795	61 161	474 634
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst	198 662	-61 161	208 001
Årets resultat	7 955	7 955	51 822
Summa fritt eget kapital	206 616	-53 206	259 823
Summa eget kapital	742 411	7 955	734 457
Not 6			
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL			
Vid årets början		2010	
Reservering enligt stadgar	359 834	298 673	
Reservering enligt stämmobeslut	61 161	61 161	
lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
Vid årets slut	420 995	359 834	
Not 7			
SKULDER TILL KREDITINSTITUT			Villkors- ändringsdag
Stadshypotek	2011-12-31	Belopp	2010-12-31
Stadshypotek	0,000 %	0	346 221
Stadshypotek	5,020 %	100 441	101 473
Stadshypotek	0,000 %	0	255 136
Stadshypotek	0,000 %	0	222 895
Stadshypotek	0,000 %	0	572 644
Stadshypotek	0,000 %	0	92 319
Stadshypotek	0,000 %	0	322 784
Stadshypotek	0,000 %	0	165 599
SBAB	5,110 %	650 000	678 000
Stadshypotek	3,350 %	1 965 720	0
Summa skulder till kreditinstitut		2 716 161	2 757 071
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			
		-51 488	0
		2 664 673	2 757 071

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 458 721 Kr.

Not 8

UPPLUPNA KOSTNADER

	2011-12-31	2010-12-31
El	2 800	396
Värme	32 245	47 262
Ränta	22 614	13 200
Sophämtning	1 205	0
	58 864	60 858

GÖTEBORG den 30 / 4 2012



Sven-Åke Mattias Johansson
Ledamot



Kjell Arne Rundlöf
Ledamot



Vivi-Ann Ester Marg:a Samuelsson
Ledamot

Carl Ossian von Friesen
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 4 2012



Carl Fredrik Gösta Lundberg
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grankotten nr 2

Org. nr 757200-6901

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Grankotten nr 2 för år 2011. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 20 april 2012



Carl Fredrik Gösta Lundberg