

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kansligården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2012.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-05-13.

Nuvarande stadgar registrerades 2006-05-29 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsförteckning	Förvärv	Kommun
Furiren 2	1943-05-13	Skövde

Det finns 21 st parkeringsplatser, alla med motorvärmarruttag.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF. I försäkringen ingår även försäkring mot husbocksangrepp.

En omfattande rot-renovering genomfördes 1988-1989.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1943 och består av två flerbostadshus (Kansligatan 5, 7).

Tomtens areal är 1980 kvm.

Lägenheter

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter:

	1 rok	2 rok	3 rok	Totalt
Antal	9	18	6	33
Yta	36	47	64	1554

Förvaltning

Ekonomisk och teknisk förvaltning sköts av styrelsen.

Snöröjning ombesörjes av Allservice i Skövde AB.

Trappstädning sker genom självförvaltning.

Föreningen har bredbandsuppkoppling (ADSL) via Com Hem.

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har sju stycken överlåtits under året.

Överlåtelseavgiften på 2,5 % av prisbasbeloppet betalas av köparen.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Följa bostadsrättslagen. Föreningen är restriktiv när det gäller andrahandsuthyrning.

Styrelsen

Styrelsen har sedan 2012-05-25 bestått av följande ledamöter:

Ordinarie	Ulf Juhlin	Ordförande	Omval 1 år
	Gustav Leo	Fastighetsansvarig	Omval 1 år
	Per Karlsson	Sekreterare	Omval 1 år
	Johanna Gustafsson	Ledamot	Nyval 1 år

Styrelsen har under året genomfört tio protokollförda styrelsemöten.

Revisorer

Revisor	Kristoffer Johansson	Medlemsrevisor	Omval
---------	----------------------	----------------	-------

Verksamhet under 2012

- Staketet mot gatan målades om till svart.
- Städ dag genomfördes under våren.
- Skorstenarna murades om under sommaren.
- Taket rengjordes efter skorstensreoveringen.

Verksamhet under 2013

- Överse hur utemiljön skall utvecklas.
- Planering inför reovering av trapphusen 2014.

Årsavgifter

Årsavgiften har varit oförändrad sedan 1997 förutom en mindre justering som gjordes under 2006 i syfte att alla medlemmar skall ha samma årsavgift per kvm. Årsavgifter är 624,25 kr/kvm och kommer att vara oförändrad under 2013.

Ekonomi

Föreningen har under 2012 förstärkt sin ekonomi med 37 231 kr vilket är 497 381 kr mer än budgeterat.

Kommentarer

Följande poster har så pass stor avvikelse mellan budget och utfall att de är värd att påvisas.

Konto	Avvikelse	Kommentar
Övriga rörelseintäkter	500 000	Försäljning av en lägenhet som inte har funnits med i balansräkning.
Snöröjning	9 000 kr	
Reparationskostnader	38 000 kr	Få reparationer utförda under året.
Underhåll	-12 000 kr	Renovering av skorstenarna blev något dyrare.
Fjärrvärme	12 000 kr	
Övriga externa tjänster	-34 000	Mäklararvode
Löner till kollektivanställda	-24 000	Vaktmästaren erhöll uppdraget att renovera staketet mot gatan.
Ränteintäkter	10 000 kr	
Räntekostnader	-25 000 kr	Svårt att bedöma den rörliga räntan.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår stämman följande disposition:

Årets vinst	37 231
Omföring till yttre fond	45 000
Omföring från yttre fond	511 838
Balanserad vinst	4 091 457

Yttre underhållsfond

Styrelsen föreslår följande omföring till och från yttre underhållsfonden:

Omföring till yttre fond	45 000
Omföring från yttre fond	511 838
Till ny balans	33 162

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01	2011-01-01
		2012-12-31	2011-12-31
Rörelsenintäkter	1		
Nettoomsättning		989 524	997 312
Övriga rörelseintäkter		509 664	6 563
Summa rörelsens intäkter		1 499 188	1 003 875
Rörelsens kostnader			
Fastighetsförvaltning	2	-877 879	-349 557
Övriga externa kostnader	3	-50 681	-13 113
Arvoden till vaktmästare och styrelse		-130 783	-102 644
Lagstadgade sociala avgifter		-41 090	-32 249
Avskrivningar		-101 965	-101 965
RÖRELSERESULTAT		296 790	404 347
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		14 735	11 855
Räntekostnader		-274 294	-244 379
RESULTAT EFTER FINANSNETTO		37 231	171 823
RESULTAT FÖRE SKATT		37 231	171 823
Skatt på årets resultat		0	0
ÅRETS RESULTAT		37 231	171 823

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och markanläggningar	4	9 695 057	9 797 022
Tomt		69 800	69 800
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier och verktyg		0	0
Pågående om- och tillbyggnader		0	0
		<u>9 764 857</u>	<u>9 866 822</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 764 857</u>	<u>9 866 822</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Fordringar</i>			
Medlemslån		0	0
Kundfordringar		0	0
Övriga kortfristiga fordringar	5	14 621	41 804
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	13 508	11 495
		<u>28 129</u>	<u>53 299</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Värdepapper		0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Kassa och bank</i>	7	604 977	931 044
Summa omsättningstillgångar		<u>633 106</u>	<u>984 343</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>10 397 963</u>	<u>10 851 165</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		25 855	25 855
Yttre underhållsfond		33 162	500 000
		<u>59 017</u>	<u>525 855</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 091 457	3 452 796
Årets resultat		37 231	171 823
		<u>4 128 688</u>	<u>3 624 619</u>
Summa eget kapital		<u>4 187 705</u>	<u>4 150 474</u>
Långfristiga skulder	9		
Stadshypotek 1		5 907 469	5 968 845
Statshypotek 2		145 475	560 623
		<u>6 052 944</u>	<u>6 529 468</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder	10	54 876	40 700
		<u>54 876</u>	<u>40 700</u>
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	102 438	130 523
		<u>102 438</u>	<u>130 523</u>
Summa skulder		<u>6 210 258</u>	<u>6 700 691</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>10 397 963</u>	<u>10 851 165</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Belopp i kr	2012-12-31	2011-12-31
Ställda säkerheter		
Pantbrev för fastighetslån	9 940 000	9 940 000
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. I de fall det saknas ett allmänt råd från bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader sker enligt plan med 1 % per år av anskaffningsbeloppet.

Not 1 Föreningens intäkter

	2012-01-01	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31
Hysesintäkter	9 400	46 800
Hyra parkering	24 600	24 600
Årsavgifter	955 524	925 912
Övriga rörelseintäkter	500 000	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 664	6 563
	1 499 188	1 003 875

Not 2 Fastighetsförvaltning

	2012-01-01	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsskötsel, materielinköp	6 305	1 766
Fastighetsskötsel, snöröjning och klippning träd	20 732	19 205
Reparationer	3 577	1 332
Planerat underhåll	511 838	0
El	31 615	25 771
Fjärrvärme	157 361	150 797
Vatten	39 015	39 748
Sophämtning	23 283	23 281
Fastighetsförsäkring	12 581	11 899
Kabel-tv	33 904	33 278
Fastighetsskatt	37 668	42 480
Övrigt	0	0
	877 879	349 557

Not 3 Övriga externa rörelseutgifter

	2012-01-01	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31
Kontorsmateriel	831	1 300
Tele och post	120	0
Styrelsearvoden	0	0
Revisorarvoden	0	0
Möteskostnader	6 110	3 170
Redovisningstjänster	2 438	2 000
Bankkostnader	750	750
Övrigt	40 432	5 893
	<u>50 681</u>	<u>13 113</u>

Not 4 Byggnader och mark

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings- procent	Akkumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	10 408 812	101 965	1%	713 755	9 695 057
Mark	69 800				69 800

Taxeringsvärde

Byggnader och mark	9 417 000
--------------------	-----------

Not 5 Skattefordran

	2012-12-31	2011-12-31
Vid årets början	41 804	29 041
Ränta	-890	163
Betald preliminärskatt	52 195	52 195
Fordran avdragen skatt/soc avgifter	-17 412	17 412
Korrigeringspost	-8 881	0
Fastighetsskatt	-37 668	-42 480
Utbetalning skattefordran	-19 272	-19 272
Uppbörd jan 2013	4 745	4 745
Vid årets slut	<u>14 621</u>	<u>41 804</u>

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
IF, försäkring	4 781	3 019
Com Hem, kabel-tv	8 727	8 476
	<u>13 508</u>	<u>11 495</u>

Not 7 Kassa och bank

	2012-12-31	2011-12-31
Kassa	58	256,50
Swedbank, Checkräkningskonto	604 919,34	930 787,57
	<u>604 977,34</u>	<u>931 044,07</u>

Not 8 Eget kapital

	Upplåtelse- avgift	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans 2012-01-01	25 855	500 000	3 452 796	171 823
Förändring av eget kapital			638 660	-134 592
Disposition av föregående år res				
Omföring från yttre fond		-511 838		
Omföring till yttre fond		45 000		
Årets resultat				37 231
Utgående balans 2012-12-31	25 855	33 162	4 091 457	

Not 9 Långfristiga skulder

			2012-12-31	2011-12-31
Långgivare	Ränta	Bindningstid	Bundet till	
Stadshypotek 1		Rörlig	5 907 469	5 968 845
Stadshypotek 2		Rörlig	145 475	560 623
Långfristig del			6 052 944	6 529 468

Not 10 Kortfristiga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Allservice i Skövde	12 308	4 605
Skövde kommun	14 703	13 835
Skövde kommun	1 466	1 448
Skövde kommun	1 438	1 190
Skövde kommun	21 168	16 884
Granngården	397	0
Skuld avdragen skatt	3 396	2 738
	54 876	40 700

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förskott hyra	200	3 900
Förskott parkering	1 600	1 900
Förskott årsavgift	57 261	71 354
Upplupna sociala avgifter	2 777	2 777
Upplupna utgiftsräntor	38 000	47 992
Bokslut och arvoden	2 600	2 600
Vid årets slut	102 438	130 523

Skövde, 2013-04-23

Ulf Juhlin
Ordförande

Gustav Leo
Fastighetsansvarig

Per Karlsson
Sekreterare

Johanna Gustafsson
Ledamot

Revisionsberättelse har 2013 - - angivits beträffande denna årsredovisning.

Kristoffer Johansson
Medlemsrevisor