

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kansligården

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

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 | 154 |

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 fem 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 2011-04-08 bestått av följande ledamöter:

| | | | |
|-----------|---------------|--------------------|------------|
| Ordinarie | Ulf Juhlin | Ordförande | Omval 1 år |
| | Gustav Leo | Fastighetsansvarig | Nyval |
| | Per Karlsson | Sekreterare | Nyval |
| | Daniel Moritz | Ledamot | Nyval |

Styrelsen har under året avhållit åtta protokollförda styrelsemöten.

Revisorer

| | | |
|---------|----------------------|----------------|
| Revisor | Bengt De Verdier | Medlemsrevisor |
| Revisor | Kristoffer Johansson | Medlemsrevisor |

Verksamhet under 2011

- Årets verksamhet har bestått av ett årsmöte och åtta styrelsemöten.
- Städdag har inte varit inplanerad då behovet inte har funnits.
- Den planerade underhållsåtgärden med skorstenarna har flyttats fram till 2012 då vi i styrelsen har haft för få anbud att förhålla oss till.

Verksamhet under 2012

- Staketet mot gatan målas om till svart.
- Städdag under våren.
- Skorstenarna muras om under sommaren.
- Taket rengörs efter skorstensreoveringen.

Årsavgifter

Årsavgiften har varit oförändrade 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 2012.

Ekonomi

Föreningen har under 2011 förstärkt sin ekonomi med 171 823 kr vilket är 503 000 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 |
|----------------------|------------|--|
| Snöröjning | 21 000 kr | Mild vinter. |
| Fastighetsskötsel | 9 000 kr | |
| Reparationskostnader | 41 000 kr | Få reparationer utförda under året. |
| Underhåll | 385 000 kr | Underhåll av skorstenarna framflyttat till 2012. |
| El och fjärrvärme | 21 000 kr | Mild vinter. |
| Ränteintäkter | 10 000 kr | Pessimistisk budget. |
| Räntekostnader | 20 000 kr | Den rörliga räntan var fortsatt låg under 2011. |

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår stämman följande disposition:

| | |
|--------------------------|------------------|
| Årets vinst | 171 823 |
| Omföring till yttre fond | 276 000 |
| Omföring från yttre fond | 0 |
| Balanserad vinst | <u>3 452 796</u> |

Yttre underhållsfond

Styrelsen föreslår följande omföring till och från yttre underhållsfonden:

| | |
|--------------------------|----------------|
| Omföring till yttre fond | 276 000 |
| Omföring från yttre fond | 0 |
| Till ny balans | <u>500 000</u> |

Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2011-01-01 2011-12-31 | 2010-01-01 2010-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelsenintäkter | 1 | | |
| Nettoomsättning | | 997 312 | 939 823 |
| Övriga rörelseintäkter | | 6 563 | 5 386 |
| Summa rörelsens intäkter | | 1 003 875 | 945 209 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Fastighetsförvaltning | 2 | -349 557 | -477 396 |
| Övriga externa kostnader | 3 | -13 113 | -18 104 |
| Arvoden till vaktmästare och styrelse | | -102 644 | 0 |
| Lagstadgade sociala avgifter | | -32 249 | 0 |
| Avskrivningar | | -101 965 | -101 965 |
| RÖRELSERESULTAT | | 404 347 | 347 744 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 11 855 | 1 359 |
| Räntekostnader | | -244 379 | -144 692 |
| Övriga finansiella kostnader | | | |
| RESULTAT EFTER FINANSNETTO | | 171 823 | 204 411 |
| RESULTAT FÖRE SKATT | | 171 823 | 204 411 |
| Skatt på årets resultat | | 0 | 0 |
| ÅRETS RESULTAT | | 171 823 | 204 411 |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och markanläggningar | 4 | 9 797 022 | 9 898 987 |
| Tomt | | 69 800 | 69 800 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | | 0 | 0 |
| Inventarier och verktyg | | 0 | 0 |
| Pågående om- och tillbyggnader | | 0 | 0 |
| | | <u>9 866 822</u> | <u>9 968 787</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| | | 0 | 0 |
| | | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>9 866 822</u> | <u>9 968 787</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Fordringar</i> | | | |
| Medlemslån | | 0 | 0 |
| Kundfordringar | | 0 | 0 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 5 | 41 804 | 29 041 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 | 11 495 | 2 843 |
| | | <u>53 299</u> | <u>31 884</u> |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Värdepapper | | 0 | 0 |
| | | <u>0</u> | <u>0</u> |
| <i>Kassa och bank</i> | 7 | 931 044 | 765 470 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>984 343</u> | <u>797 354</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>10 851 165</u> | <u>10 766 141</u> |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 8 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Inbetalda insatser | | 25 855 | 25 855 |
| Yttre underhållsfond | | 500 000 | 224 000 |
| | | <u>525 855</u> | <u>249 855</u> |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 3 452 796 | 3 524 386 |
| Årets resultat | | 171 823 | 204 411 |
| | | <u>3 624 619</u> | <u>3 728 796</u> |
| Summa eget kapital | | <u>4 150 474</u> | <u>3 978 651</u> |
| Långfristiga skulder | 9 | | |
| Stadshypotek 1 | | 5 968 845 | 6 030 221 |
| Statshypotek 2 | | 560 623 | 575 771 |
| | | <u>6 529 468</u> | <u>6 605 992</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristiga skulder | 10 | 40 700 | 72 183 |
| | | <u>40 700</u> | <u>72 183</u> |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 130 523 | 109 315 |
| | | <u>130 523</u> | <u>109 315</u> |
| Summa skulder | | 6 700 691 | 6 787 490 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>10 851 165</u> | <u>10 766 141</u> |

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

| Belopp i kr | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| 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

| | 2011-01-01 | 2010-01-01 |
|--|------------------|----------------|
| | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
| Hysesintäkter | 46 800 | 46 800 |
| Hyra parkering | 24 600 | 25 000 |
| Årsavgifter | 925 912 | 868 023 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 6 563 | 5 386 |
| | <u>1 003 875</u> | <u>945 209</u> |

Not 2 Fastighetsförvaltning

| | 2011-01-01 | 2010-01-01 |
|--|----------------|----------------|
| | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
| Fastighetsskötsel, materielinköp | 1 766 | 12 610 |
| Fastighetsskötsel, snöröjning och klippning träd | 19 205 | 53 167 |
| Reparationer | 1 332 | 0 |
| Planerat underhåll | 0 | 76 288 |
| El | 25 771 | 25 966 |
| Fjärrvärme | 150 797 | 172 349 |
| Vatten | 39 748 | 38 798 |
| Sophämtning | 23 281 | 22 436 |
| Fastighetsförsäkring | 11 899 | 11 342 |
| Kabel-tv | 33 278 | 31 584 |
| Fastighetsskatt | 42 480 | 32 856 |
| Övrigt | 0 | 0 |
| | <u>349 557</u> | <u>477 396</u> |

Not 3 Övriga externa rörelseutgifter

| | 2011-01-01 2011-12-31 | 2010-01-01 2010-12-31 |
|----------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kontorsmateriel | 1 300 | 103 |
| Tele och post | 0 | 0 |
| Styrelsearvoden | 0 | 2 997 |
| Revisorarvoden | 0 | 600 |
| Möteskostnader | 3 170 | 4 230 |
| Redovisningstjänster | 2 000 | 1 538 |
| Bankkostnader | 750 | 2 690 |
| Övrigt | 5 893 | 5 946 |
| | <u>13 113</u> | <u>18 104</u> |

Not 4 Byggnader och mark

| | Anskaffnings- värde | Årets avskrivning | Avskrivnings- procent | Akkumulerade avskrivningar | Bokfört värde |
|---------|------------------------|----------------------|--------------------------|-------------------------------|---------------|
| Byggnad | 10 408 812 | 101 965 | 1% | 611 790 | 9 797 022 |
| Mark | 69 800 | | | | 69 800 |

Taxeringsvärde

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

Not 5 Skattefordran

| | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Vid årets början | 29041 | 29029 |
| Ränta | 163 | 12 |
| Betald preliminärskatt | 52195 | 52195 |
| Fordran avdragen skatt/soc avgifter | 17412 | 0 |
| Fastighetsskatt | -42480 | -32856 |
| Utbetalning skattefordran | -19272 | -24084 |
| Uppbörd jan 2012 | 4745 | 4745 |
| Vid årets slut | <u>41804</u> | <u>29041</u> |

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|-------------------|---------------|--------------|
| IF, försäkring | 3019 | 2843 |
| Com Hem, kabel-tv | 8476 | 0 |
| | <u>11 495</u> | <u>2 843</u> |

Not 7 Kassa och bank

| | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kassa | 256,50 | 1 066,50 |
| Swedbank, Checkräkningskonto | 930 787,57 | 764 403,60 |
| | <u>931 044,07</u> | <u>765 470,10</u> |

Not 8 Eget kapital

| | Upplåtelse- avgift | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|----------------------------------|-----------------------|---------------------|------------------------|----------------|
| Ingående balans 2011-01-01 | 25 855 | 224 000 | 3 524 385 | 204 411 |
| Förändring av eget kapital | | | 204 411 | -204 411 |
| Disposition av föregående år res | | | | |
| Omföring från yttre fond | | 0 | 0 | |
| Omföring till yttre fond | | 276 000 | -276 000 | |
| Årets resultat | | | | 171 823 |
| Utgående balans 2011-12-31 | 25 855 | 500 000 | 3 452 796 | 171 823 |

Not 9 Långfristiga skulder

| | | | | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|-----------------|-------|--------------|-------------|------------|------------|
| Långgivare | Ränta | Bindningstid | Bundet till | | |
| Stadshypotek 1 | | Rörlig | | 5 968 845 | 6 030 221 |
| Stadshypotek 2 | | Rörlig | | 560 623 | 575 771 |
| Långfristig del | | | | 6 529 468 | 6 605 992 |

Not 10 Kortfristiga skulder

| | | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|----------------------|--|------------|------------|
| Allservice i Skövde | | 4 605 | 11 513 |
| Skövde kommun | | 13 835 | 1 332 |
| Skövde kommun | | 1 448 | 1 075 |
| Skövde kommun | | 1 190 | 2 990 |
| Skövde kommun | | 16 884 | 5 655 |
| Skövde kommun | | 0 | 6 846 |
| Skövde kommun | | 0 | 17 657 |
| Skövde kommun | | 0 | 25 115 |
| Skuld avdragen skatt | | 2 738 | 0 |
| | | 40 700 | 72 183 |

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|---------------------------|--|------------|------------|
| Förskott hyra | | 3 900 | 3 900 |
| Förskott parkering | | 1 900 | 1 500 |
| Förskott årsavgift | | 71 354 | 67 500 |
| Upplupna sociala avgifter | | 2 777 | 0 |
| Upplupna utgiftsräntor | | 47 992 | 31 599 |
| Bokslut och arvoden | | 2 600 | 4 816 |
| Vid årets slut | | 130 523 | 109 315 |

Skövde, 2012-04-21

Ulf Juhlin
Ordförande

Gustav Leo
Ledamot

Per Karlsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har 2011- - angivits beträffande denna årsredovisning.

Bengt De Verdier
Medlemsrevisor