

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Palmen

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 2001-08-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-10-31 och nuvarande stadgar registrerades 2001-08-31 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Johanneberg 27:1	2005	Göteborgs

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

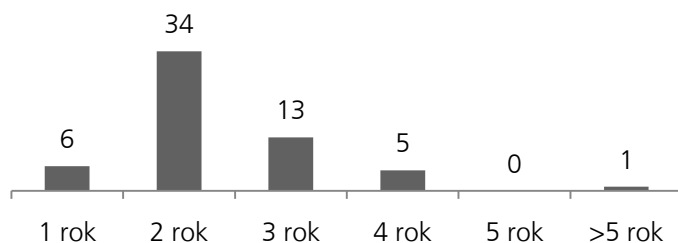
Fastighetens värdeår är 1990.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4022 kvadratmeter, varav 3854 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 168 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 59 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Sotning	2011	
Hissarna	2011	
Nya porttelefoner	2011	
Målning av tak	2010	
Renovering av mur vid parkering	2010	
Burspråk	2009	Plåtinklädnad av burspråk
Fasadarbeten	2008 - 2009	Omfogning fönster och rörelsefogar.
Nya balkonger	2008 - 2009	
Rörstambyte	1991	
Elstambyte	1991	
Planerad åtgärd	År	
Ombyggnation av hissarna	2012	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem AB
Teknisk- och ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 59 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 10 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

David Bertil Ryman	Ledamot
Nils Fredrik Brännström	Ledamot
Annica Linnéa Frejd	Ledamot
Jenny Marianne Atterland	Ledamot
Karin Margareta Olsson	Ledamot
Anna Christina Linderöth	Ledamot
Eva Ann-Charlotte Hellgren	Ledamot
Karl Gustaf Olof Ljungberg	Suppleant
Anna Helena Johansson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Karin Margareta Olsson, Anna Helena Johansson, Anna Christina Linderöth, Eva Ann-Charlotte Hellgren, Jenny Marianne Atterland, David Bertil Ryman, Nils Fredrik Brännström, Annica Linnéa Frejd och Karl Gustaf Olof Ljungberg

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Göran Johansson	Ordinarie Extern	KPMG
-----------------	------------------	------

Valberedning

Jan Holmer Roland Linderöth Carina Johansson	Sammanställande
--	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-18.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

*Underhåll:

- Utfört sotning.
- Reparation av hissarna.
- Investerat i nya porttelefoner.
- Slutlig besiktning balkongerna.

*Ekonomi:

- Föreningen har nyupplåtit 1(en) st lägenhet under 2011.
- Härefter kvarstår 0 (noll) st lägenheter i föreningens ägo.
- Fastighetens lån har amorterats med 325 000 SEK.
- Likvida medel finns avsatt för pågående och planerade investeringar.

*Hemsida:

- Hemsidan har uppdaterats kontinuerligt under 2011.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

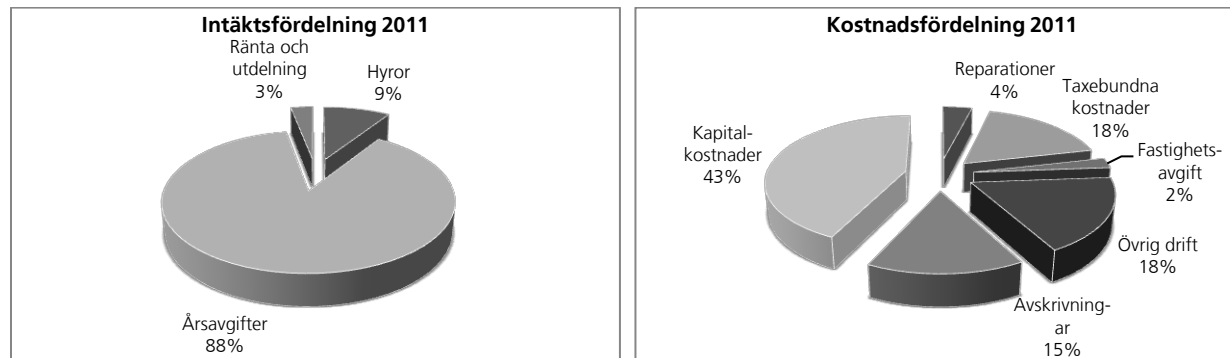
- *Planerad ombyggnation av hissarna är tänkt att ske i början på andra halvåret 2012.
- *Förslag till en eventuell uteplats planeras tas fram i början på 2012.
- *Korrigerande av de balkonger som, efter slutbesiktning, fick felanmärkingar skall slutföras under våren 2012 av Dexterera.
- *Två planerade gemensamma städdagar, med beställd container.
- *Årets föreningsstämma är planerad att äga rum 2012-05-23.

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2011 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2020.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2012-01-01 med 2 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3854 kvm bostäder och 168 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	710	692	688	678
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 294	10 537	11 495	12 081
Elkostnad/kvm totalyta	19	22	18	20
Värmekostnad/kvm totalyta	99	120	94	85
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	18	18	15
Kapitalkostnader/kvm totalyta	371	373	390	425

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 föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-359 596
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-78 773 002
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-212 466
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-79 345 064

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-79 345 064**

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

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 020 091	3 076 644
Övriga rörelseintäkter		5 273	1 061
		3 025 364	3 077 705
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-274 120	-237 185
Reparationer		-138 243	-63 766
Taxebundna kostnader		-608 135	-700 834
Övriga driftskostnader		-78 150	-74 896
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-85 038	-83 563
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-204 055	-157 994
Personalkostnader		-73 296	-72 660
Avskrivningar		-523 628	-463 596
		-1 984 666	-1 854 495
RÖRELSERESULTAT		1 040 698	1 223 210
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		92 706	13 661
Räntekostnader		-1 493 000	-1 501 324
		-1 400 294	-1 487 663
ÅRETS RESULTAT		-359 596	-264 453

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 102 670 644	102 963 152
Maskiner och inventarier	Not 4 91 287	148 908
	102 761 931	103 112 060
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	102 761 931	103 112 060
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	88 915	92 203
Förutbetalda kostnader	Not 5 37 233	34 560
	126 148	126 763
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	4 798 666	2 951 044
SBC klientmedel i SHB	527 030	801 022
	5 325 696	3 752 066
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 451 844	3 878 829
SUMMA TILLGÅNGAR	108 213 775	106 990 889

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		70 090 821	69 005 548
Uppskrivningsfond		63 126 918	63 361 320
Upplåtelseavgifter		6 094 951	5 180 224
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 085 866	873 400
		140 398 556	138 420 492
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-78 985 468	-78 742 951
Årets resultat		-359 596	-264 453
		-79 345 064	-79 007 404
SUMMA EGET KAPITAL		61 053 491	59 413 087
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatt	Not 8	6 730 399	6 730 399
		6 730 399	6 730 399
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	39 275 000	39 900 000
		39 275 000	39 900 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	400 000	100 000
Leverantörsskulder		48 110	98 445
Skatteskulder		168 601	170 886
Upplupna kostnader	Not 10	300 075	337 051
Förutbetalda avgifter och hyror		238 099	241 021
		1 154 885	947 403
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		108 213 775	106 990 889
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 9	53 398 000	53 398 000
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 anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta. Till följd av uppskrivningen av byggnaden så överstiger det redovisade värdet det skattemässiga med 45 091476 kr. Vid en eventuell försäljning av byggnaden kommer detta att resultera i ett skattepliktigt resultat. Skattesatsen är för närvarande 26,3 %. Beräkningen av den uppskjutna skatten har gjorts utifrån en skattesats om 28 %. Då föreningen förväntas nyttja byggnaden under hela dess ekonomiska livslängd utfaller emellertid inte denna skatt och därför reserveras inte någon skatt föranledd av uppskrivningen av byggnaden. Marken anses ha en oändlig ekonomisk livslängd varför det finns en förväntan om att den någon gång i framtiden kan komma att avyttras. I enlighet med URA 29 "Redovisning av uppskjuten skatt vid uppskrivning av icke-avskrivningsbara tillgångar" görs därför en reservering med 6 730 tkr för den skatt som förväntas uppkomma vid avyttring. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet enligt en progressiv plan. Byggnaden är fullt avskriven år 2082. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,40%	0,40%
Fastighetsförbättringar	0,4% - 5,0%	0,4% - 5,0%
Inventarier	20,0%	20,0%
Balkongrenovering	2,00 %	2,00 %

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

Not 1	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 738 031	2 625 602
Hyresintäkter	282 060	451 042
	3 020 091	3 076 644

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	155 587	150 084
Fastighetsskötsel enl beställning	8 204	6 157
Fastighetsskötsel gård entreprenad	3 216	1 586
Fastighetsskötsel gård beställ	4 313	0
Snöröjning/sandning	7 125	39 368
Städning enligt beställning	2 950	0
Mattvätt/Hyrmattor	11 880	11 656
Hissbesiktning	3 514	3 420
Myndighetstillsyn	0	18 750
Gård	2 721	3 300
Serviceavtal	6 775	0
Förbrukningsmateriel	2 292	1 875
Teleport/hissanläggning	0	990
Brandskydd	65 544	0
	274 120	237 185

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	59 000	59 000
Sociala kostnader	14 296	13 660
	73 296	72 660

Avskrivningar

Byggnad	95 342	85 808
Förbättringar	136 263	103 216
Uppskrivning byggnad	234 402	210 962
Inventarier	57 621	63 609
	523 628	463 596

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

1 984 666 **1 854 495**

Not 3

2011-12-31 **2010-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	33 368 528	32 164 082
Nyanskaffningar	173 500	1 204 446
Utgående anskaffningsvärde	33 542 028	33 368 528

Akkumulerad uppskrivning

Vid årets början	70 917 584	70 917 584
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-234 402	-210 962
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-825 866	-614 904
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	69 857 316	70 091 718

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-497 095	-308 070
Årets avskrivningar enligt plan	-231 605	-189 024
Utgående avskrivning enligt plan	-728 700	-497 095

Planenligt restvärde vid årets slut

102 670 644 **102 963 152**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 34 051 088 34 051 088

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	39 822 000	39 822 000
Taxeringsvärde mark	31 000 000	31 000 000
	70 822 000	70 822 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	70 000 000	70 000 000
Lokaler	822 000	822 000
	70 822 000	70 822 000

Not 4	2011-12-31	2010-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	318 047	318 047
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	318 047	318 047
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-169 139	-105 530
Årets avskrivningar enligt plan	-57 621	-63 609
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-226 760	-169 139
 Redovisat restvärde vid årets slut	91 287	148 908

Not 5	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	19 110	16 914
Kabel-TV	15 153	14 676
Mattvätt	2 970	2 970
	37 233	34 560

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	70 090 821	1 085 273	0	69 005 548
Uppskrivningsfond	63 126 918	-234 402	0	63 361 320
Upplåtelseavgifter	6 345 751	914 727	0	5 431 024
Ack kostnad för nyupplåtelse	-250 800	0	0	-250 800
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 085 866	212 466	0	873 400
Summa bundet eget kapital	140 398 556	1 978 064	0	138 420 492
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-78 985 468	21 936	-264 453	-78 742 951
Årets resultat	-359 596	-359 596	264 453	-264 453
Summa ansamlad förlust	-79 345 064	-337 660	0	-79 007 404
Summa eget kapital	61 053 491	1 640 404	0	59 413 087

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2011	2010
Vid årets början	873 400	660 934
Reservering enligt stadgar	212 466	212 466
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	1 085 866	873 400

Not 8

Avsättning uppskuten skatt

	2011-12-31	2010-12-31
Vid årets början	6 730 399	6 730 399
Vid årets slut	6 730 399	6 730 399

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2011-12-31	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag
¹ Nordea Hypotek	3,310 %	9 900 000	10 000 000	Rörligt
Nordea Hypotek	3,800 %	29 775 000	30 000 000	2015-09-16
Summa skulder till kreditinstitut		39 675 000	40 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-400 000	-100 000	
		39 275 000	39 900 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 675 000 Kr.

¹Föreningen har ingått följande swapavtal med Nordea:

- 7 miljoner kr till 2,920% med löptid till 2020-09-30

Marknadsvärde på utestående swapavtal med Nordea uppgick 2011-12-31 till 404 kr

Not 10	2011-12-31	2010-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	6 027	9 511
Värme	50 763	80 207
Vatten	18 989	19 303
Sophämtning	14 504	13 784
Extern revisor	20 000	15 800
Ränta	188 575	190 000
Sotning	0	8 446
VVS	1 217	0
	300 075	337 051

GÖTEBORG den / 2012

Jenny Marianne Atterland
Ledamot

Nils Fredrik Brännström
Ledamot

Annica Linnéa Frejd
Ledamot

Eva Ann-Charlotte Hellgren
Ledamot

Anna Christina Linderöth
Ledamot

Karin Margareta Olsson
Ledamot

David Bertil Ryman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2012

Göran Johansson
Auktoriserad revisor