

Förvaltningsberättelse

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Karin Höglund (ordf.)

Wiveka Storm

Åsa Ornblad (kassör)

Lars Andersson

Utsedd av

Årsstämman

Årsstämman

Årsstämman

Årsstämman

Styrelsesuppleanter

David Agardsson

Ordinarie revisor

Jan-Olof Oscarsson

(RevisorsCentum i Skövde AB)

Utsedd av

Årsstämman

Revisorsuppleant

Anders Karlsson

(RevisorsCentum i Skövde AB)

Valberedning

Valberedning är Lars Sjöberg (sammankallande), Iren Fröjd och Holger Ståhle.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av Karin Höglund, Åsa Ornblad, två i förening. Till suppleant valdes Lars Andersson.

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Klostret 22:51 i Skara kommun med därpå uppförda 8 st bostadshus innehållande 16 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Fastigheterna är uppförda 1988 av HjaltevadsHus AB. Total produktionskostnad för byggnader och mark uppgår till 10 082 146 kr.

Fastigheternas adress är Ödegårdsvägen i Varnhem.

Föreningens fastigheter fördelar sig enligt nedan:

4 st	3 rum och kök	92 kvm
12 st	4 rum och kök	106 kvm
16 st	Garage/förråd	

Total tomtarea uppgår till = 6 400 kvm

Total bostadsarea uppgår till = 1 640 kvm

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Fastigheterna har vid den allmänna fastighetstaxeringen 2009 åsatts nytt basvärde uppgående till 4 836 000 kr. Fastigheterna är åsatta värdeår 1988.

Förvaltning

RevisorsCentrum i Skövde AB har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning.

Underhåll

Utfört underhåll

Föreningen har under 2010 utfört underhålls- och reparationsarbeten för 384 991 kr, varav 13 230 kr avser löpande underhåll och 371 761 kr avser periodiskt underhåll. Periodiskt underhåll avser i huvudsak reparation av fasader samt utbyte av tre värmepannor. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett totalt underhållsbehov på 1 781 tkr för de närmaste 11 åren. Detta motsvarar en årlig totalkostnad på 162 tkr (85 kr/kvm).

Avsättning till underhållsfond har gjorts med 200 000 kr (122 kr/kvm). Fondens behållning vid utgången av år 2010 är 496 tkr.

Underhållsplanen innehåller planerade underhållsåtgärder för 2011 på 225.000:-. Under 2012 däremot planeras underhållsbehovet sjunka till 121.000:-.

Verksamhet, ekonomi och framtida utvecklingAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2010-03-21. Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfond sker genom beslut av styrelsen. Reservering har skett under året med 200 000 kr och ianspråktagande med 371 761 kr. Omföring görs via balanserat resultat. Årets resultat efter fondförändring har ökat med ca 25 tkr bl.a. beroende på minskade räntekostnader.

Resultat och ställning (tkr)

	2010	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Nettoomsättning, tkr	669	669	684	679	681
Rörelseresultat, tkr	26	92	243	276	364
Res. efter finansiella poster, tkr	-109	-52	17	82	204
Balansomslutning, tkr	5892	6 080	6 220	6 238	6 230
Avgifts- och hyresbortfall, %	0%	0%	0%	0%	0%
Soliditet, %	17%	19%	19%	19%	17%
Fond för yttre underhåll, tkr	496	668	757	740	595

Boendeavgifter

Utgående årsavgift (kallhyra) utgör vid verksamhetsårets slut 426 kr/kvm bostadsyta. Höjning har ej skett av årsavgifterna för verksamhetsåret 2010. För 2011 har ej budgeterats med någon avgiftshöjning.

Överlåtelser

Under 2010 har 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (f år 1 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal avseende:

Wallgrens Rör i Skara

Service värme och ventilationsanläggningar

Ordföranden har ordet

Styrelsen har haft 13 möten under 2010. Till detta kommer två möten med banken (kassör och ordförande) för att följa upp lån och räntor.

Förutom ordinarie stämma har ett medlemsmöte arrangerats med mycket god uppslutning. Mötet hölls den 17 oktober och syftet var att diskutera förbättringar och goda idéer för föreningen. Nio medlemsinformationer har sänts ut till medlemmarna från styrelsen.

Underhåll

Vår- och höstbesiktning yttre fastigheter har genomförts. Varje ägare har fått ett personligt protokoll på åtgärder som behöver genomföras.

Ett omfattande underhållsarbete har utförts under året. Tre resterande pannor har bytts ut.

Betongmästarna har avfasat garagegolven för att slippa inläckage av vatten och snö.

En altandörr och en ytterdörr har bytts ut.

Vad gäller mikrobiell påväxt i två grunder, kommer Anticimex att göra en kompletterande kontroll våren 2011 och eventuella behov av åtgärder kommer att vidtas under 2012 och därefter under sex år i vår löpande UH-plan.

Investering har gjorts med belysningsstolpar baksida 15A-15C, pga incidenter av otrevligare slag.

Ekonomi

Under året har 371 761 kr använts till underhåll av våra fastigheter. De stora kostnaderna var utbyte fasader och utbyte av resterande tre pannor.

Föreningen har mycket god likviditet och på bankens inrådan har styrelsen placerat 500' kronor i räntefond respektive aktieindexobligationer. Placeringarna är säkra och vi riskerar ingenting.

Däremot kan vi få en något bättre avkastning än vanlig bankränta.

Låneräntorna har varit tämligen låga under senare delen av året och förmodligen några månader ytterligare. Föreningen har amorterat ca 129' under 2010. Från den 1 december 2009 har styrelsen höjt amorteringen på vårt dyraste lån från 1,5% till 5% och det kommer att innebära en lägre räntekostnad på ca 25 000/år. Den totala amorteringen kommer att uppgå till ca 129 tkr för 2011

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Styrelsen föreslår att årets förlust, kronor -109 310, tillsammans med den balanserade vinsten, kronor 235 606, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		126 296
	Summa	<u>126 296</u>

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-01-01 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01 2009-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter	2	668 880	668 880
Övriga förvaltningsintäkter	3	5 000	1 000
		673 880	669 880
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader	4	-384 991	-305 579
Förvaltnings- och externa kostnader		-58 713	-46 386
Driftskostnader	5	-83 797	-106 714
Styrelse och personalkostnader	1	-18 311	-17 719
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	-101 734	-101 734
Rörelseresultat		26 334	91 748
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	7	710	17 671
Räntekostnader	8	-136 354	-161 139
Resultat efter finansiella poster		-109 310	-51 720
Resultat före skatt		-109 310	-51 720
Inkomstskatt		-	-
Årets resultat		-109 310	-51 720
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-200 000	-200 000
Ianspråktagande av underhållsfond		371 761	289 068
Förändring av underhållsfond		171 761	89 068
Resultat efter fondförändring		62 451	37 348

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	5 092 814	5 191 597
Inventarier, verktyg och installationer	10	–	2 951
		5 092 814	5 194 548
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Lux Räntefond		300 000	300 000
Handelsbanken Aktieindexobligation		204 000	204 000
		504 000	504 000
Summa anläggningstillgångar		5 596 814	5 698 548
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		3 797	9 137
Övriga fordringar		4 631	1 308
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	5 973	5 801
		14 401	16 246
<i>Kassa och bank</i>	12	281 007	365 496
Summa omsättningstillgångar		295 408	381 742
SUMMA TILLGÅNGAR		5 892 222	6 080 290

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		400 000	400 000
Underhållsfond		496 346	668 107
		<u>896 346</u>	<u>1 068 107</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		235 606	115 565
Årets resultat		-109 310	-51 720
		<u>126 296</u>	<u>63 845</u>
Summa eget kapital		1 022 642	1 131 952
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14	4 572 439	4 690 967
Summa långfristiga skulder		4 572 439	4 690 967
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		-	-
Medlemmarnas reparationsfond		67 909	45 000
Övriga skulder	15	133 524	145 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	95 709	67 071
Summa kortfristiga skulder		297 142	257 371
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 892 222	6 080 290

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**Ställda säkerheter***För egna skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckningar	14	10 004 000	10 004 000
		<u>10 004 000</u>	<u>10 004 000</u>

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens allmänna råd och vägledningar. Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

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

Reparationsfond

Enligt anvisningar 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 kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Skatt

En äkta bostadsrättsförening beskattades tidigare enligt schablon som privatbostadsföretag. Från och med 2007-01-01 är den schablonmässiga inkomstskatten avskaffad.

Dock skall föreningen beskattas för kapitalinkomster, utdelningar och realisationsvinster på kapital mm. Föreningens underskottsavdrag uppgick per 2010-12-31 till -1 481 565 kr.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer	5 år	20%
Byggnader (baserat på bokfört värde 2003-12-31)	5/55 år	1,8%

Not 1 Styrelse- och personalkostnader

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
--	--------------------------	--------------------------

Föreningen har inte haft några anställda.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	14 200	14 200
Summa	14 200	14 200
Sociala kostnader	4 111	3 519
(varav pensionskostnader)	(-)	(-)

Not 2 Årsavgifter

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Årsavgifter, bostäder	698 880	698 880
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	-30 000	-30 000
	668 880	668 880

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Lägenhetsförsäljning	5 000	1 000
Övrigt	-	-
	5 000	1 000

Not 4 Underhållskostnader

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Löpande reparationer	-13 230	-16 511
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	-371 761	-289 068
	-384 991	-305 579

Not 5 Driftskostnader

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Fastighetsskatt	-36 270	-36 270
Fastighetsförsäkring	-24 379	-24 109
El	-5 485	-7 279
Snöröjning	-11 013	-9 557
Energideklaration	-	-20 040
Övriga fastighetskostnader	-6 650	-9 459
	-83 797	-106 714

Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Byggnader	-98 783	-98 783
Inventarier, verktyg och installationer	-2 951	-2 951
	<u>-101 734</u>	<u>-101 734</u>

Not 7 Ränteintäkter

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Ränteintäkter bank	706	17 646
Ränteintäkter skattekonto	4	25
	<u>710</u>	<u>17 671</u>

Not 8 Räntekostnader

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	-133 931	-157 706
Övrigt kapitalkostnader	-2 423	-3 433
	<u>-136 354</u>	<u>-161 139</u>

Not 9 Byggnader och mark

	2010-12-31	2009-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Byggnader	<u>9 632 146</u>	<u>9 632 146</u>
	9 632 146	9 632 146
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-4 890 549	-4 791 766
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-98 783	-98 783
	<u>-4 989 332</u>	<u>-4 890 549</u>
Planenligt restvärde byggnader vid årets slut	4 642 814	4 741 597
Markvärde	<u>450 000</u>	<u>450 000</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	5 092 814	5 191 597
Taxeringsvärden, byggnader	3 572 000	3 572 000
Taxeringsvärden, mark	<u>1 264 000</u>	<u>1 264 000</u>
	4 836 000	4 836 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början och slut	14 755	14 755
	<u>14 755</u>	<u>14 755</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-11 804	-8 853
Årets avskrivning enligt plan	-2 951	-2 951
	<u>-14 755</u>	<u>-11 804</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	–	2 951

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
Fastighetsförsäkring	2 031	2 020
Övriga poster	3 942	3 781
	<u>5 973</u>	<u>5 801</u>

Not 12 Kassa och bank

	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
Bankmedel	281 007	365 496
	<u>281 007</u>	<u>365 496</u>

Not 13 Eget kapital

	<i>Grund-avgifter</i>	<i>Reparationsfond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	400 000	668 107	63 845
<i>Disposition enl stämmobeslut</i>			
• Avsättning till föreningens reparationsfond		200 000	-200 000
• Ianspråktagande av reparationsfond		-371 761	371 761
Årets resultat			-109 310
Vid årets slut	<u>400 000</u>	<u>496 346</u>	<u>126 296</u>

Not 14 Fastighetslån

<i>Långivare</i>	<i>Skuldbelopp</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konverteringsdatum</i>
Stadshypotek	1 243 146	2,74	2011-03-02
Stadshypotek	1 242 482	2,75	2011-03-03
Stadshypotek	1 119 735	5,31	2015-09-01
Stadshypotek	1 096 340	2,14	2011-01-07
Summa lån	<u>4 701 703</u>		
Avgår nästa års amortering	-129 264		
	<u>4 572 439</u>		

Not 15 Övriga skulder

	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
Kommande års amortering	129 264	140 000
Personalens källskatt	4 260	5 300
	<u>133 524</u>	<u>145 300</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
Räntekostnader	15 476	-
Sociala avgifter	4 111	3 519
Förutbetalda hyresintäkter	50 902	50 902
Reserverade arvoden bokslut/revision	12 720	12 651
Övriga poster	12 500	-1
	<u>95 709</u>	<u>67 071</u>

Varnhem 2011-

Karin Höglund
Ordförande

Wiveka Storm

Åsa Ornblad

Lars Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2011-

Jan-Olof Oscarsson
Godkänd revisor