

Organisationsnummer
769605-8846

Erik 2 Bostadsrättsförening

ÅRSREDOVISNING OCH
REVISIONSBERÄTTELSE

AVSEENDE RÄKENSKAPSÅRET
2011-01-01 - 2011-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Härmed får styrelsen i Erik 2 Bostadsrättsförening avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

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 2000-06-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registerades 2006-10-22 och nuvarande stadgar registerades 2011-08-09 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Fastigheten Vasastaden 4:1 uppfördes 1898 i nationalromantisk stil. Arkitekten var Hjalmar Cornilsen. Byggherre tillika byggmästare var B.S. Hansson.

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Vasastaden 4:1	2006-12-11	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 716 kvadratmeter, varav 2 252 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 464 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt och 1 med hyresrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
1	10	3	-	1	6

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planerats

Åtgärd	År	Kommentar
Fönster	2008	-
Trädgårdsarbete	2008	-
Entrédörrar	2009	-
Ventilation	2011	Avser ventilation i källarlokal

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Tricab AB
Tekniskt Förvaltning	Hagwalls Fastighetservice AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 20 st.

Under året har styrelsen inte beviljat någon andrahandsuthyrning.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Namn	Befattning	Övrigt
Lennart Joersjö	Ledamot	Firmatecknare
Vesna Ay	Ledamot	Firmatecknare
Evelina Hemsedal	Ledamot	Firmatecknare
Maria Wanneros	Ledamot	Firmatecknare
Henrik Moss	Ledamot	Firmatecknare
Ulf Nordström	Ledamot	Firmatecknare
Emmanuel Ay	Suppleant	
Andreas Gunberg	Suppleant	

Revisor

Den externa granskningen av föreningen har utförts av Ulf Johansson, Aukt revisor på Frejs Revisorer AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret:

Under året har en ombyggnad av ventilationssystemet i Svensk fastighetsförmedlings lokaler skett. Lokalen saknade en godtagbar ventilation och ett komplett system med kanaler och fläktar har installerats.

En vattenläcka i Champagnerians lokal har medfört ett större reparationsarbete. Detta arbete var inte slutfört vid bokslutstillfället men beräknas vara klart första kvartalet 2012. Kostnaden beräknas uppgå till 330 tkr och större delen belastar 2011 års resultat. Champagnerian har inte betalt någon hyra under 2011. Föreningens fordran på hyresgästen uppgår till ca 183 tkr. Hyresgästen har bestridit fordran och samtidigt krävt föreningen på ca 60 tkr som föreningen har bestridit.

Intäkter per kvadratmeter

Hyror
 Årsavgifter
 Ränta och utdelning
 Övriga intäkter

1 416
 466
 3
 -

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer
 Taxebundna kostnader
 Fastighetsskatt
 Övrig drift
 Avskrivningar
 Kapitalkostnader

169
 136
 26
 15
 175
 235

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 252 kvm bostäder och 464 kvm lokaler.

Nyckeltal

	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	466	510	467
Lån/kvm bostadsrättsyta	7929	8006	8033
Fastighetens belåningsgrad i %	31,0%	31,3%	31,4%
Elkostnad/kvm totalyta	7	8	9
Värmekostnad/kvm totalyta	102	133	109
Vattenkostnad/kvm totalyta	12	20	26

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus, bostäder, uppgår till max 1 302 kr för varje bostadslägenhet. Årets fastighetsavgift uppgår till 27 342 kr.

Fastighetsskatten uppgår till 42 440 kr, 1 % av 4 244 tkr.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Styrelsen föreslår att de till föreningsstämmans förfogande stående medlen,

Balanserat resultat	-267 154
Årets resultat	-533 802

Summa kronor	-800 956
---------------------	-----------------

Behandlas enligt följande:
 Balanseras i ny räkning

-800 956

Summa kronor	-800 956
---------------------	-----------------

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 721 348	1 794 194
Summa rörelsens intäkter		1 721 348	1 794 194
Rörelsens kostnader	3		
Fastighetskostnader		-80 675	-75 425
Reparationer		-507 410	-267 735
Taxebundna kostnader		-368 725	-492 334
Övriga driftskostnader		-40 535	-38 694
Fastighetsskatt		-69 782	-69 257
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-83 650	-43 662
Avskrivningar		-475 040	-474 646
Rörelseresultat		95 531	332 441
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 575	1 905
Räntekostnader och liknande resultatposter		-636 908	-453 624
Resultat efter finansiella poster		-533 802	-119 278
Årets resultat		-533 802	-119 278

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	55 367 595	55 642 635
Summa materiella anläggningstillgångar		55 367 595	55 642 635
Summa anläggningstillgångar		55 367 595	55 642 635
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		151 880	-
Övriga fordringar		67 594	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 615	21 782
Summa kortfristiga fordringar		258 089	21 782
Kassa och bank		663 055	831 958
Summa omsättningstillgångar		921 144	853 740
SUMMA TILLGÅNGAR		56 288 739	56 496 375

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser och emissionsinsatser		38 201 859	38 201 859
Summa bundet eget kapital		38 201 859	38 201 859
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-267 154	-147 876
Årets resultat		-533 802	-119 278
Summa fritt eget kapital		-800 956	-267 154
Summa eget kapital		37 400 903	37 934 705
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	17 909 260	17 968 440
Summa långfristiga skulder		17 909 260	17 968 440
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		59 940	60 700
Leverantörsskulder		487 134	132 075
Skatteskulder		139 041	137 101
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		292 461	263 354
Summa kortfristiga skulder		978 576	593 230
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 288 739	56 496 375
STÄLLDA SÄKERHETER	7	18 170 000	18 170 000
Uttagna fastighetsinteckningar			
ANSVARSFÖRBINDELSER		Inga	Inga

NOTAPPARAT (Kr)

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, undantagen BFNAR 2009:1. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar, avsättningar och skulder är värderade till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäkter

Intäkter redovisas enligt BFNAR 2003:3, Intäkter. Intäkter redovisas i resultaträkningen när det är sannolikt att det framtida ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla föreningen och dessa fördelar kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats:

Byggnader	1 %
Förbättringar	4 %

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Årsavgifter	1 049 833	1 149 198
Hysesintäkter	671 515	644 996
	<hr/>	<hr/>
	1 721 348	1 794 194

NOTAPPARAT (Kr)

Not 3 Rörelsens kostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Fastighetskostnader		
Renhållning trottoar	27 075	26 395
Städning	39 750	45 000
Förbrukningsmaterial	-	696
Övriga fastighetskostnader	13 850	3 334
	80 675	75 425
Reparationer		
Reparationer lokal	62 147	-
Reparation/underhåll fastighet	445 263	267 735
	507 410	267 735
Taxebundna kostnader		
El	17 831	21 515
Värme	278 106	361 467
Vatten	33 527	53 670
Sophämtning	39 261	55 682
	368 725	492 334
Övriga driftskostnader		
Försäkring	18 111	17 948
Kabel-TV/bredband	22 424	20 746
	40 535	38 694
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		
Fastighetsavgift	27 342	26 712
Fastighetsskatt	42 440	41 130
	69 782	67 842
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Juridiska åtgärder	11 875	-
Revisionsarvode	7 563	6 188
Förvaltningsarvode	35 398	30 000
Administration	5 057	7 266
Konsultarvode	2 863	208
Representation	20 894	-
	83 650	43 662
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har under året inte haft några anställda.		
Avskrivningar		
Byggnad	475 040	474 646
	475 040	474 646
Totalt rörelsens kostnader	1 625 817	1 460 338

NOTAPPARAT (Kr)

Not 4 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde	57 536 619	57 536 619
Anskaffningar	200 000	-
Utgående ack anskaffningsvärden	57 736 619	57 536 619
Ingående avskrivningar	-1 893 984	-1 419 338
Årets avskrivningar	-475 040	-474 646
Utgående ack avskrivningar	-2 369 024	-1 893 984
Utgående planenligt restvärde	55 367 595	55 642 635
Taxeringsvärden, byggnader	21 048 000	21 048 000
Taxeringsvärden, mark	18 196 000	18 196 000

Not 5 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	38 201 859	-	-	38 201 859
Summa bundet eget kapital	38 201 859	-	-	38 201 859
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-267 154	-	-119 278	-147 876
Årets resultat	-533 802	-533 802	119 278	-119 278
Summa fritt eget kapital	-800 956	-533 802	-	-267 154
Summa eget kapital	37 400 903	-533 802	-	37 934 705

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats 2011-12-31	Villkors- ändringsdag	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31
SHB	3,36%	2013-12-01	6 050 000	6 050 000
SHB	3,49%	2012-12-01	6 000 000	6 000 000
SHB	3,73%	2012-02-09	5 859 260	5 918 440
Summa			17 909 260	17 968 440
Kortfristig del			59 940	60 700
Summa			17 969 200	18 029 140

Om fem år beräknas kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut uppgå till 0 kr.

NOTAPPARAT (Kr)

Not 7 Ställda säkerheter

	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsinteckningar	18 170 000	18 170 000
Summa ställda säkerheter	18 170 000	18 170 000

Göteborg den

Lennart Joersjö

Vesna Ay

Eveline Hemsedal

Ulf Nordström

Maria Wanneros

Henrik Moss

Min revisionsberättelse har avgivits den

Ulf Johansson
Auktoriserad revisor