

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen LOTSGATAN I GÖTEBORG

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2007.

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 2001-02-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-11-12 och nuvarande stadgar registrerades 2001-02-23 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
312:17		göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2002-2003 och består av flerbostadshus i 4 våningar.

Fastighetens värdeår är 2002.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 704 kvadratmeter, varav 3 407 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 297 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter och 0 lokaler med bostadsrätt samt 0 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
1	15	20	5	1

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
musikbokningar	47	2010-07-31
Kursverksamhet	102	2009-08-31
Kursverksamhet	147	2009-08-31

Byggnadens/Byggnadernas tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Rörstambyte		
Elstambyte		
Nyinstallation hiss		
Omputsning av fasad		
Omläggning av tak		
Nytt gårdsbjälklag		
Renovering av balkonger		
Nya balkonger		

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

Teknisk förvaltning - Hagwalls Fastighetsförvaltning

Övriga avtal

Nattjour LåsinVäst AB
Otis Hissar
Klarins Städ AB
Comhem

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 42 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 3 överlåtits.

Under året så har inga nyupplåtelse skett.

Lägenheter som återgått till föreningen är 0 stycken.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Enligt Föreningens Stadgar

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Bert Hansson	Ordförande
Jens Linnér	Sekreterare
Lennart Lindgren	Kassör
Per Assmundson	Ledamot
Robert Frisk	Ledamot
Johan Larsson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har under året blivit ändrad flera gånger. Johan Bengtsson, Linda Woxneborn har flyttat. Judit Nygren har tragiskt gått bort. Dessa styrelsemedlemmar har inte blivit ersatta.

Revisorer

Anders Ivdahl KPMG Ordinarie Extern

Valberedning

Valberedning har varit Lennart Arnby sammankallande samt Ralph Öberg.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2007-04-11.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Arbetet med att avhjälpa läckages och fuktproblem har fortsatt under 2007. Från föreningens sida har det anlåtats Mannerheimer & Swartling med juridiskt kompetens samt Jan Håkansson's Byggnadsplanering som sakkunnig inom fukt och vattenskador.

Jobbet med att lösa problemet har efter påtryckningar från föreningen inneburit att Peab har nu lagt ner betydligt mer tid och kompetens än tidigare. Om problemen är lösta vet vi inte ännu.

Första utvärdering kommer att ske under 2008. Föreningen för kontinuerligt dialog med Peab för att få tillbaka de kostnader som föreningen drabbats av pga. detta problem.

Avtalet med ComHem har avslutats. Syftet med detta är att Föreningen vill dra in en ny framtidsäkrad datalösning.

Arbetet med detta pågår. Eventuellt beslut tas på vår årsstämma i April 2008.

Förening fick tillbaka ca 110000 kr från Göteborgs Energi pga. av feldebiteringar sedan 2001 för värmekostnad. Denna återbetalning gavs tillbaka till medlemmarna som en hyresfri månad.

Under 2007 har också låsen till alla gemensamma dörrar ändras till s.k., snabbås.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2007-01-01 med 7 %.

Enligt styrelsens beslut höjs beräknas årsavgifterna 2008 höjas med 6 %.

Enligt nu gällande regler är föreningen befriad från fastighetsskatt eftersom fastigheten är yngre än fem år. Från och med år 2008 betalar föreningen halv fastighetsskatt och från och med år 2013 betalar föreningen full fastighetsskatt

NYCKELTAL	2007	2006	2005	2004
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	664	677	677	677
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 836	10 925	10 931	10 945
Elkostnad/kvm totalyta	13	13	8	10
Värmekostnad/kvm totalyta	44	84	86	76
Vattenkostnad/kvm totalyta	12	14	15	14

Pga av kostnader för fuktproblemen så kommer förening för första gången efter ett antal goda år få ett försämrat resultat.

Föreningens ekonomi är ändå god, detta tack vare tidigare vinster.

Föreningen kommer stå inför ett antal år med flera utmaningar för att hålla ekonomin i balans. Ökade räntekostnader och minskade räntebidrag är det som kommer påverka föreningens ekonomi de närmsta åren.

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	28 205
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande	615 133
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	- 170 500
	472 838

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överföres	472 838
--	---------

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

RESULTATRÄKNING		2007	2006
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 455 275	2 497 620
Övriga rörelseintäkter		2 680	2 920
		2 457 955	2 500 540
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-213 002	-217 563
Reparationer		-76 357	-6 912
Periodiskt underhåll		-57 244	-120 494
Taxebundna kostnader		-292 039	-453 708
Övriga driftskostnader		-70 197	-65 863
Fastighetsskatt		-14 290	-12 040
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-249 590	-118 530
Avskrivningar		-328 615	-328 615
		-1 301 334	-1 323 724
RÖRELSERESULTAT		1 156 621	1 176 816
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		37 271	18 714
Räntekostnader		-1 450 580	-1 254 295
Räntebidrag		284 893	426 588
		-1 128 416	-808 993
ÅRETS RESULTAT		28 205	367 823

BALANSRÄKNING	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 80 280 897	80 608 333
Maskiner och inventarier	Not 4 1 179	2 359
	80 282 077	80 610 692
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	80 282 077	80 610 692
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	5 260	0
Övriga fordringar	49	22 425
Förutbetalda kostnader	Not 5 42 230	42 643
Upplupna räntebidrag	49 000	86 123
	96 539	151 191
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	252 768	158 208
SBC klientmedel i SHB	1 982 519	1 960 042
	2 235 287	2 118 251
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 331 826	2 269 442
SUMMA TILLGÅNGAR	82 613 903	82 880 133

BALANSRÄKNING		2007-12-31	2006-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		44 051 670	44 051 670
Fond för yttre underhåll	Not 7	592 138	421 638
		44 643 808	44 473 308
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		444 633	247 310
Årets resultat		28 205	367 823
		472 838	615 133
SUMMA EGET KAPITAL		45 116 646	45 088 441
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	36 619 633	36 923 704
		36 619 633	36 923 704
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	299 008	299 008
Leverantörsskulder		141 330	82 617
Skatteskulder		14 290	12 040
Upplupna kostnader	Not 9	347 930	292 270
Förutbetalda avgifter och hyror		75 066	182 053
		877 624	867 988
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		82 613 903	82 880 133
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar		37 400 000	37 400 000
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut		37 400 000	37 400 000
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 anskaffningsvärdet om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2007	2006
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	0,5%	0,5%
Inventarier	20%	20%

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

	2007	2006
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 260 819	2 304 984
Hysesintäkter	194 456	192 636
	2 455 275	2 497 620

	2007	2006
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	90 000	89 449
Fastighetsskötsel enl beställn	20 552	5 600
Snöröjning	10 523	10 696
Städning entreprenad	59 193	57 902
Städning enligt beställning	2 613	4 167
Hissbesiktning	3 880	3 760
Lokal	0	5 000
Gård	0	6 279
Hiss	22 133	20 483
Förbrukningsmateriel	4 108	14 227
	213 002	217 563

Reparationer

Byggnad	6 738	0
Gemensamma utrymmen	8 375	0
Lås	2 525	3 171
Elinstallationer	0	2 405
Hiss	16 157	1 336
Tak	5 875	0
Utemiljö	549	0
Konsult	26 338	0
Vattenskada	9 800	0
	76 357	6 912
	2007	2006

Not 2 forts.

Periodiskt underhåll

Byggnad	56 444	0
Portar	0	25 769
Tak	0	94 725
Fasad	800	0
	57 244	120 494

Taxebundna kostnader

El	48 532	49 168
Värme	163 358	310 571
Vatten	43 500	50 731
Sophämtning	34 488	36 298
Grovsopor	2 161	0
Klottersanering	0	3 750
Hisslarm	0	3 190
	292 039	453 708

Övriga driftskostnader

Försäkring	25 761	24 522
Kabel-TV/Satellit-TV	44 436	41 341
	70 197	65 863

Fastighetsskatt

	14 290	12 040
--	---------------	---------------

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Telekommunikation	3 770	0
Juridiska åtgärder	110 000	17 506
Inkasso/betalningsföreläggande	800	800
Revisionsarvode extern revisor	12 000	8 000
Förvaltningsarvode	47 063	44 582
Arvode SBC övrigt	9 631	9 063
Juridik	0	869
Administration	43 841	30 800
Konsultarvode	14 700	0
Medlemsavgift SBC ek för	7 785	6 910
	249 590	118 530

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Avskrivningar

Byggnad	325 912	325 912
Förbättringar	1 523	1 523
Inventarier	1 179	1 179
	<u>328 615</u>	<u>328 615</u>

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

1 301 334 **1 323 724**

	2007	2006
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	81 487 113	81 487 113
Utgående anskaffningsvärde	81 487 113	81 487 113
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-878 780	-551 344
Årets avskrivningar enligt plan	-327 436	-327 436
Utgående avskrivning enligt plan	-1 206 215	-878 780
Planenligt restvärde vid årets slut	80 280 897	80 608 333
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	16 000 000	16 000 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	42 198 000	26 994 000
Taxeringsvärde mark	14 631 000	8 610 000
	56 829 000	35 604 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	42 198 000	34 400 000
Lokaler	14 631 000	1 204 000
	56 829 000	35 604 000
Not 4		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	5 896	5 896
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	5 896	5 896
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 537	-2 358
Årets avskrivningar enligt plan	-1 179	-1 179
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 717	-3 537
Redovisat restvärde vid årets slut	1 179	2 359
Not 5		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
	2007-12-31	2006-12-31
Försäkring	24 397	25 761
ComHem	11 666	11 109
Hiss	6 167	5 482
Övrigt	0	290
	42 230	42 642

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	44 051 670	0	0	44 051 670
Fond för yttre underhåll enligt not	592 138	170 500	0	421 638
Summa bundet eget kapital	44 643 808	170 500	0	44 473 308
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	444 633	-170 500	367 823	247 310
Årets resultat	28 205	28 205	-367 823	367 823
Summa fritt eget kapital	472 838	-142 295	0	615 133
Summa eget kapital	45 116 646	28 205	0	45 088 441

2007

2006

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början

Reservering enligt stadgar	170 500	106 812
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0

Vid årets slut

592 138

421 638

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2007-12-31	Belopp 2007-12-31	Belopp 2006-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	4,78 %	12 282 421	12 309 815	2011-06-30
Nordea Hypotek	4,06 %	12 197 409	12 474 625	2006-10-16
Nordea Hypotek*	4,10 %	12 431 757	12 431 757	rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		36 911 587	37 216 197	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

-299 008

-299 008

36 612 579

36 917 189

*Föreningens rörliga lån har under året varit knutet till ett av Nordea utfärdat Swap avtal.

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2007-12-31	2006-12-31
Upplupna kostnader vatten	4 130	4 000
Upplupna kostn sophämtning	2 782	2 700
Upplupna kostn extern revisor	12 000	0
Upplupna räntekostnader	314 318	278 070
Upplupna kostn fastighetskötsel	0	7 500
Upplupna kostn konsult	14 700	0
	347 930	292 270

GÖTEBORG den / 2008

Bert Hansson
Ordförande

Jens Linnér
Sekreterare

Lennart Lindgren
Kassör

Per Assmundson
Ledamot

Robert Frisk
Ledamot

Johan Larsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2008

Anders Ivdahl
Extern revisor