

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lotsgatan i Göteborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

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
Majorna 312:17	2002	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2002 - 2003 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 2002.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3704 kvadratmeter, varav 3455 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 249 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
1	14	20	6	1

Föreningen har under året avvecklat en av sin hyreslokaler, för att sälja den till en av sina medlemmar. Syftet och målet med denna åtgärd var att medlemmen skulle anpassa lokalen till sin nuvarande lägenhet 106, som var en 2 rums-lägenhet, till en 4 rums-lägenhet. Detta har gjorts under 2008. Föreningen har därav minskat antalet 2 rums-lägenheter och ökat antalet 4 rums-lägenheter.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Kursverksamhet	102	2009-08-31
Kursverksamhet	147	2009-08-31

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Fiberinstallation	2008 - 2009	

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 LäsinVäst AB Otis Hissar Klarins Städ AB Cornhem Gothnet

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 42 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtits under året.

Under året har 1 nyupplåtelse skett.

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:

Lennart Lindgren	Ledamot
Jens Linnér	Ledamot
Bert Hansson	Ledamot
Johan Larsson	Ledamot
Robert Frisk	Ledamot
Lennart Sääf	Suppleant
Ellinor Broman	Suppleant
Mads Husvik	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anders Ivdal	KPMG	Ordinarie Extern
--------------	------	------------------

Valberedning

Lennart Arnby	sammankallande
Ralph Mellqvist	

Stämmor

Ordinarie	2008-04-29
-----------	------------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Föreningen har under året avvecklat en av sin hyreslokaler, för att sälja den till en av sina medlemmar.

Vidare har föreningen byggt nytt datanät, som levereras via Gothnet. Gothnet är föreningens nya TV-leverantör.

Föreningen har from dec 2008, 23 kanaler.

Fuktproblemet kvarstår, men arbetet för att lösa problemet har pågått under hela året. Vid årets utgång så har det förhoppningsvis blivit förbättring. Dock kommer kontinuerligt avstämningar ske för att bevaka om felet helt är avhjälpt.

Föreningens ekonomi

Tack vare ett bättre år än väntat har föreningen än en gång kunnat uppvisa en vinst. Dock kvarstår utmaningar att hålla nere våra gemensamma kostnader som fastighetskostnader, värme, vatten, el och sophantering. Framtiden kommer att bli orolig p g a, minskade räntebidrag samt osäkerhet om räntekostnader.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna under året med 6 %.

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Nyckeltal	2008	2007	2006	2005
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	760	664	677	677
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 604	10 836	10 925	10 931
Elkostnad/kvm totalyta	14	13	13	8
Värmekostnad/kvm totalyta	72	44	84	86
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	12	14	15

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	66 155
balanserad vinst	472 838
reservering till fond för yttre underhåll	-170 500
	<hr/>
	368 493
	<hr/>
	368 493

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överförs

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

RESULTATRÄKNING		2008	2007
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 815 158	2 455 275
Övriga rörelseintäkter		800	2 680
		2 815 958	2 457 955
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-214 560	-213 002
Reparationer		-76 824	-76 357
Periodiskt underhåll		0	-57 244
Taxebundna kostnader		-415 190	-292 039
Övriga driftskostnader		-71 061	-70 197
Fastighetsskatt		-39 490	-14 290
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-139 850	-249 590
Personalkostnader		-1 850	0
Avskrivningar		-328 615	-328 615
		-1 287 440	-1 301 334
RÖRELSERESULTAT		1 528 518	1 156 621
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		330 323	37 271
Räntekostnader		-1 944 978	-1 450 580
Räntebidrag		220 320	284 893
		-1 394 336	-1 128 416
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		134 183	28 205
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-68 028	0
		-68 028	0
ÅRETS RESULTAT		66 155	28 205

BALANSRÄKNING	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	80 028 852
Maskiner och inventarier	Not 4	0
		80 280 897
		1 179
		80 028 852
		80 282 077
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		80 028 852
		80 282 077
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar		0
Övriga fordringar		5 260
Förutbetalda kostnader	Not 5	-107
Upplupna intäkter		49
Upplupna räntebidrag		31 507
		42 230
		25 915
		0
		43 765
		101 080
		96 539
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank		1 877 465
SBC klientmedel i SHB		252 768
		990 361
		1 982 519
		2 867 827
		2 235 287
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 968 907
		2 331 826
SUMMA TILLGÅNGAR		82 997 758
		82 613 903

wf

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		44 426 670	44 051 670
Upplåtelseavgifter		34 890	0
Fond för yttre underhåll	Not 7	762 638	592 138
		45 224 198	44 643 808
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		302 338	444 633
Årets resultat		66 155	28 205
		368 492	472 838
SUMMA EGET KAPITAL		45 592 690	45 116 646
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	36 328 167	36 619 633
		36 328 167	36 619 633
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	299 008	299 008
Leverantörsskulder		148 682	141 330
Skatteskulder		107 518	14 290
Upplupna kostnader	Not 9	289 068	347 930
Förutbetalda avgifter och hyror		232 625	75 066
		1 076 901	877 624
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		82 997 758	82 613 903
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	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 anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2008	2007
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.

	2008	2007
Not 1		
ÅRSVIGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 624 728	2 260 819
Hysesintäkter	190 430	194 456
	2 815 158	2 455 275

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	90 000	90 000
Fastighetsskötsel enl beställn	2 352	20 552
Snöröjning/sandning	4 412	10 523
Städning entreprenad	61 680	59 193
Städning enligt beställning	2 735	2 613
Hissbesiktning	3 966	3 880
Gård	3 916	0
Hiss	35 399	22 133
Förbrukningsmateriel	10 100	4 108
	214 560	213 002

	2008	2007
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	6 738
Brf Lägenheter	1 995	0
Gemensamma utrymmen	0	8 375
Lås	0	2 525
VVS	10 806	0
Ventilation	46 649	0
Elinstallationer	3 441	0
Hiss	1 911	16 157
Tak	0	5 875
Utemiljö	0	549
Konsult	0	26 338
Skador/klotter/skadegörelse	2 688	0
Vattenskada	0	9 800
Övrigt	9 334	0
	76 824	76 357
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	56 444
Fasad	0	800
	0	57 244
Taxebundna kostnader		
El	53 668	48 532
Värme	265 079	163 358
Vatten	54 818	43 500
Sophämtning/renhållning	41 625	34 488
Grovsopor	0	2 161
	415 190	292 039
Övriga driftskostnader		
Försäkring	24 397	25 761
Kabel-TV	46 664	44 436
	71 061	70 197
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	39 490	14 290
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	1 125	0
Medlemsinformation	3 844	0
Tele och datakommunikation	3 583	3 770
Juridiska åtgärder	0	110 000
Inkassering avgift/hyra	0	800
Revisionsarvode extern revisor	26 000	12 000
Föreningskostnader	10 204	0
Styrelseomkostnader	260	0
Stämman	11 360	0
Fritids och Trivselkostnader	2 688	0
Förvaltningsarvode	47 600	47 063
Arvode SBC övrigt	2 094	9 631
Förvaltningsarvoden övriga	754	0
Administration	6 440	43 841
Korttidsinventarier	295	0
Konsultarvode	16 693	14 700
Medlemsavgift SBC ek för	6 910	7 785
	139 850	249 590

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

	2008	2007
Följande ersättningar har utgått		
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	1 850	0
	1 850	0
Avskrivningar		
Byggnad	325 912	325 912
Förbättringar	1 523	1 523
inventarier	1 179	1 179
	328 615	328 615
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 287 440	1 301 334
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	81 487 113	81 487 113
Nyanskaffningar	75 390	0
Utgående anskaffningsvärde	81 562 503	81 487 113
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 206 215	-878 780
Årets avskrivningar enligt plan	-327 436	-327 436
Utgående avskrivning enligt plan	-1 533 651	-1 206 215
Planenligt restvärde vid årets slut	80 028 852	80 280 897
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	16 000 000	16 000 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	42 198 000	42 198 000
Taxeringsvärde mark	14 631 000	14 631 000
	56 829 000	56 829 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	55 400 000	55 400 000
Lokaler	1 429 000	1 429 000
	56 829 000	56 829 000

	2008	2007
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	-4 717	-3 537
Årets avskrivningar enligt plan	-1 179	-1 179
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 896	-4 716
Redovisat restvärde vid årets slut	0	1 180

	2008-12-31	2007-12-31
Not 5		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	24 531	24 397
ComHem	1 196	11 666
Hiss	5 780	6 167
	31 507	42 230

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Not 6				
EGET KAPITAL				
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	44 426 670	375 000	0	44 051 670
Upplåtelseavgifter	377 000	377 000	0	0
Ack kostnad för nyupplåtelse	-342 110	-342 110	0	0
Fond för yttre underhåll enligt not	762 638	170 500	0	592 138
Summa bundet eget kapital	45 224 198	580 390	0	44 643 808
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	302 338	-170 500	28 205	444 633
Årets resultat	66 155	66 155	-28 205	28 205
Summa fritt eget kapital	368 492	-104 345	0	472 838
Summa eget kapital	45 592 690	476 045	0	45 116 646

	2008	2007
Not 7		
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	592 138	421 638
Reservering enligt stadgar	170 500	170 500
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	762 638	592 138

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2008-12-31	2008-12-31	2007-12-31	
Nordea Hypotek	5,700 %	11 920 193	12 197 409	rörligt
Nordea Hypotek*	3,997 %	12 431 757	12 431 757	rörligt
Nordea Hypotek*	3,997 %	12 275 225	0	rörligt
SBAB	0,000 %	0	12 289 475	
Summa skulder till kreditinstitut		36 627 175	36 918 641	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-299 008	-299 008	
		36 328 167	36 619 633	

*Lånen har under året varit knutna till ett av Nordea utfärdat Swap-avtal.

Not 9	2008-12-31	2007-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Uppl kostnad Vatten	5 200	4 130
Uppl kostnad Sophämtning	2 800	2 782
Uppl kostnad Extern revisor	13 000	12 000
Upplupna räntekostnader	212 037	314 318
Upplupna kostn fastighetsskötsel	15 000	0
Upplupna kostn konsult	0	14 700
Upplupna värmekostnader	36 115	0
Upplupna elkostnader	4 916	0
	289 068	347 930

GÖTEBORG den 6 14 2009

— Plyktat

Jan Robert Frisk
Ledamot



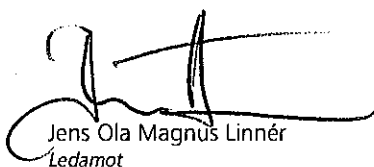
Johan Niclas Larsson
Ledamot



Bert Roland Hansson
Ledamot



Karl Oskar Lennart Lindgren
Ledamot



Jens Ola Magnus Linnér
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 14 2009



Anders Ivdahl
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Lotsgatan i Göteborg

Org nr 769606-7904

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Lotsgatan i Göteborg för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 6 april 2009

Anders Ivdal
Auktoriserad revisor