

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Lotsgatan i Göteborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

### 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	2002	göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

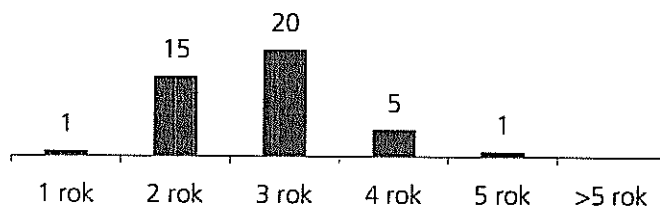
Fastighetens värdeår är 2002.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3704 kvadratmeter, varav 3407 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 297 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Kursverksamhet	250 kvm	2015-08-31

### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerad åtgärd	År
Målning av Trapphus, simsar och övrigt utsatta lägen enligt underhållsplanen	2011

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Leverans av TV	Canal Digital
Teknisk förvaltning	Hagwalls Fastighetsförvaltning
Nattjour	LåsinVäst AB
Klarins Städ AB	Lokalvård
Hissar	Otis AB
Leverans av Internet	Gothnet AB

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 42 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtits under året.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Bert Hansson	Ordförande
Jens Linnér	Sekreterare
Karin Haglund	Kassör
Johan Larsson	Fastighetsansvarig
Mads Husvik	Fastighetsansvarig
Lennart Lindgren	Fastighetsansvarig

Johan Göthesson	Suppleant
Lennart Sääf	Suppleant

### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Johan Larsson

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Anders Ivdahl	Ordinarie Extern	KPMG
---------------	------------------	------

### Valberedning

Lennart Arnby	Sammankallande
Ralph Mellqvist	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-04-14.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Fukten i källaren i trapphus 11 och 15: Peab har under 2010 gjort ett förnyat försök att lösa läckageproblematiken. Denna gång ser det ut som att resultatet är godtagbart. Dock kvarstår en ytterligare besiktning. Föreningen har efter anvisningar av Otis genomfört en investering av utrustning för kontroll av hissarnas drift i trapphus 9,11 och 17. En egen föreningslokal har tillkommit under år 2010. Lokalen ligger i källaren i trapphus 11. Syftet är att alla medlemmar kan boka och använda lokalen för kalas, möten etc. Under året har lokalen utrustats med nya möbler och en TV. Föreningen har sedan april ny leverantör av TV leveransen, Kanal Digital. En oktoberfest för alla medlemmar genomfördes. Uppslutningen var nästan total, vi var mer än 50 personer i vår lokal.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

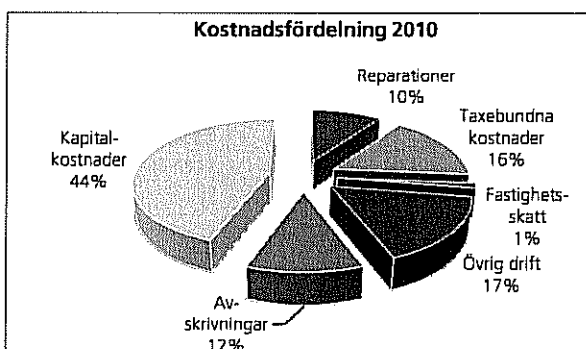
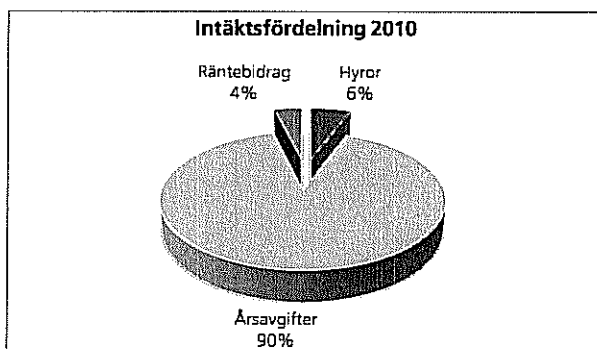
Första etappen av underhållsplanen har startat. Alla trapphus har fått en uppfräschning, ny färg på väggar, hissar, samt 60 cm kakel har satts upp. Allt för att trapphusen skall se snygga ut och inte bli skadade nertill.

### Föreningens ekonomi

Vår ekonomi ser god ut. Efter vissa investeringar 2010 och sänkta räntor, kommer resultatet hamna på en förlust kring 200.000 Kr. Likviditeten är god. Som alltid har styrelsen god översikt över de normala kostnaderna och som alltid är räntorna vår största kostnad och dessa måste hela tiden bevakas för att undvika framtida hyreshöjningar.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2009 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2016.

Fördelning intäkter och kostnader:



### Intäkter per kvadratmeter

Hyror	558 kr
Årsavgifter	777 kr
Ränta och utdelning	2 kr
Räntebidrag	31 kr

### Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	82 kr
Taxebundna kostnader	139 kr
Fastighetsskatt	11 kr
Övrig drift	140 kr
Avskrivningar	97 kr
Kapitalkostnader	375 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3407 kvm bostäder och 297 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	766	777	760	655
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 426	10 543	10 604	10 689
Elkostnad/kvm totalyta	18	16	14	13
Värme kostnad/kvm totalyta	94	74	72	44
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	16	15	12

ju

### Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 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	-194 267
ansamlad förlust före reservering till yttre fond	-32 171
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-162 003
<b>summa balanserat resultat/ansamlad förlust</b>	<b>-388 441</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	227 300
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-161 141</b>

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

*hw*

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 811 238	2 799 082
Övriga rörelseintäkter		0	7 785
		<b>2 811 238</b>	<b>2 806 867</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-279 958	-220 281
Reparationer		-77 181	-4 620
Periodiskt underhåll		-227 300	-188 175
Taxebundna kostnader		-516 000	-436 704
Övriga driftskostnader		-80 643	-89 997
Fastighetskatt		-39 536	-42 910
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-156 540	-172 771
Personalkostnader		-2 160	-2 790
Avskrivningar		-357 840	-354 325
		<b>-1 737 158</b>	<b>-1 512 572</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 074 080</b>	<b>1 294 295</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		7 617	38 118
Räntekostnader		-1 389 427	-1 709 774
Räntebidrag		113 463	157 213
		<b>-1 268 348</b>	<b>-1 514 443</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-194 267</b>	<b>-220 148</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		0	-10 015
		<b>0</b>	<b>-10 015</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-194 267</b>	<b>-230 163</b>

h

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 3	79 545 344	79 903 184
Maskiner och inventarier	Not 4	0	0
		<b>79 545 344</b>	<b>79 903 184</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>79 545 344</b>	<b>79 903 184</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Övriga fordringar		0	106 462
Förutbetalda kostnader	Not 5	203 134	55 523
Upplupna intäkter		0	211
Upplupna räntebidrag		21 882	29 253
		<b>225 016</b>	<b>191 449</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa, PlusGiro och bank		966 205	1 218 534
SBC klientmedel i SHB		1 153 845	1 089 688
		<b>2 120 050</b>	<b>2 308 222</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 345 066</b>	<b>2 499 671</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>81 890 410</b>	<b>82 402 855</b>

hw

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		44 426 670	44 426 670
Upplåtelseavgifter		34 890	34 890
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 095 141	933 138
		<b>45 556 701</b>	<b>45 394 698</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserad vinst		0	197 992
Ansamlad förlust		-194 174	0
Årets resultat		-194 267	-230 163
		<b>-388 441</b>	<b>-32 171</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>45 168 260</b>	<b>45 362 527</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	35 641 521	35 918 737
		<b>35 641 521</b>	<b>35 918 737</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	369 283	369 283
Leverantörsskulder		217 561	83 805
Skatteskulder		41 444	160 443
Upplupna kostnader	Not 9	194 503	271 315
Förutbetalda avgifter och hyror		257 838	236 745
		<b>1 080 629</b>	<b>1 121 591</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>81 890 410</b>	<b>82 402 855</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	37 400 000	37 400 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

h

## 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.

	2010	2009
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,5 %	0,5 %
Fastighetsförbättringar	0,5 %	0,5 %
Bredband	10 %	10 %
Inventarier	20 %	20 %

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

Not 1	2010	2009
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	2 645 544	2 645 544
Hysesintäkter	165 694	153 538
	<b>2 811 238</b>	<b>2 799 082</b>

Not 2	2010	2009
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	112 358	81 944
Fastighetsskötsel enl beställn	15 745	14 164
Snöröjning/sandning	20 362	0
Städning entreprenad	78 970	68 610
Städning enligt beställning	0	5 366
OVK Obl. Ventilationskontroll	17 738	16 200
Hissbesiktning	4 310	4 230
Gemensamma utrymmen	4 778	0
Serviceavtal	12 165	29 218
Förbrukningsmateriel	12 750	549
Fordon	782	0
	<b>279 958</b>	<b>220 281</b>

<b>Reparationer</b>		
Hyseslägenheter	33 859	0
Lås	0	763
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 556	2 906
Hiss	39 372	0
Mark/gård/utemiljö	0	-549
Skador/klotter/skadegörelse	394	1 500
	<b>77 181</b>	<b>4 620</b>

<b>Periodiskt underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	129 675	0
Entré/trapphus	0	188 175
Hiss	97 625	0
	<b>227 300</b>	<b>188 175</b>



<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	66 025	60 517
Värme	346 895	272 638
Vatten	60 736	60 507
Sophämtning/renhållning	39 237	43 041
Grovsopor	3 108	0
	<b>516 000</b>	<b>436 704</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	26 805	24 531
Kabel-TV	53 838	65 466
	<b>80 643</b>	<b>89 997</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>39 536</b>	<b>42 910</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	750	0
Tele och datakommunikation	4 297	3 494
Revisionsarvode extern revisor	30 125	0
Föreningskostnader	9 919	0
Styrelseomkostnader	5 645	18 660
Fritids och Trivselkostnader	9 066	5 655
Studieverksamhet	0	2 400
Förvaltningsarvode	51 670	49 832
Förvaltningsarvoden övriga	2 688	51 671
Administration	2 824	610
Korttidsinventarier	32 678	266
Konsultarvode	1 838	33 273
Medlemsavgift SBC ek för	5 040	6 910
	<b>156 540</b>	<b>172 771</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	2 160	2 790
	<b>2 160</b>	<b>2 790</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	325 912	325 912
Förbättringar	31 928	28 412
	<b>357 840</b>	<b>354 325</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>1 737 158</b>	<b>1 512 572</b>

i~

<b>Not 3</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	81 791 160	81 562 503
Nyanskaffningar	0	228 657
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>81 791 160</b>	<b>81 791 160</b>

<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-1 887 975	-1 533 651
Årets avskrivningar enligt plan	-357 840	-354 325
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 245 816</b>	<b>-1 887 975</b>

<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>79 545 344</b>	<b>79 903 184</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	16 000 000	16 000 000

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	39 187 000	42 198 000
Taxeringsvärde mark	14 814 000	14 631 000
	<b>54 001 000</b>	<b>56 829 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	52 600 000	55 400 000
Lokalet	1 401 000	1 429 000
	<b>54 001 000</b>	<b>56 829 000</b>

<b>Not 4</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	5 896	5 896
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>5 896</b>	<b>5 896</b>

<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-5 896	-5 896
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-5 896</b>	<b>-5 896</b>

<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
---	----------	----------

<b>Not 5</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	28 592	26 805
ComHem	13 292	15 525
Tuve Måleri	161 250	0
SBC	0	12 863
Telia	0	330
	<b>203 134</b>	<b>55 523</b>

**Not 6  
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	44 426 670	0	0	44 426 670
Upplåtelseavgifter	377 000	0	0	377 000
Ack kostnad för nyupplåtelse	-342 110	0	0	-342 110
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 095 141	162 003	0	933 138
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>45 556 701</b>	<b>162 003</b>	<b>0</b>	<b>45 394 698</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserad vinst	0	0	-197 992	197 992
Ansamlad förlust	-194 174	-162 003	-32 171	0
Årets resultat	-194 267	-194 267	230 163	-230 163
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-388 441</b>	<b>-356 270</b>	<b>0</b>	<b>-32 171</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>45 168 260</b>	<b>-194 267</b>	<b>0</b>	<b>45 362 527</b>

**Not 7**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2010	2009
Vid årets början	933 138	762 638
Reservering enligt stadgar	162 003	170 500
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 095 141</b>	<b>933 138</b>

**Not 8**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

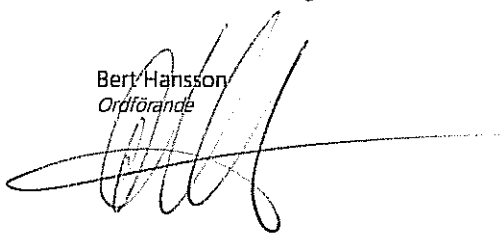
	Räntesats 2010-12-31	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea Hypotek	2,510 %	11 365 761	11 642 977	Rörligt lån
Nordea Hypotek	2,320 %	12 400 507	12 400 507	Rörligt lån
Nordea Hypotek	2,390 %	12 244 536	12 244 536	Rörligt lån
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>36 010 804</b>	<b>36 288 020</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-369 283</b>	<b>-369 283</b>	
		<b>35 641 521</b>	<b>35 918 737</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 795 106 Kr.

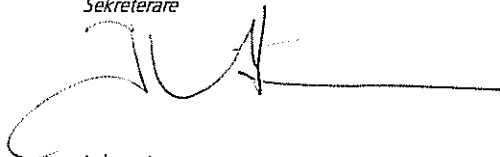
<b>Not 9</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	7 472	5 328
Värme	54 820	35 627
Vatten	5 199	5 654
Sophämtning	460	3 743
Extern revisor	14 375	13 000
Ränta	112 177	207 962
	<b>194 503</b>	<b>271 315</b>

GÖTEBORG den 21/3 2011

Bert Hansson  
Ordförande



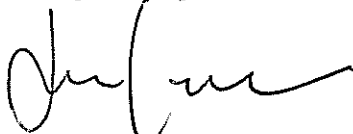
Jens Linnér  
Sekreterare



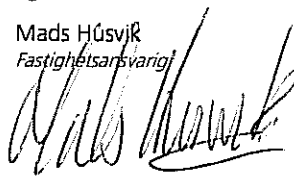
Karin Haglund  
Kassör



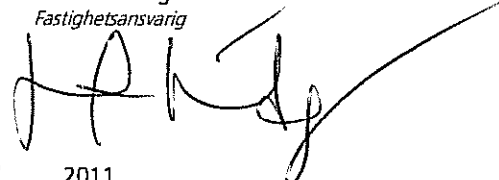
Johan Larsson  
Fastighetsansvarig



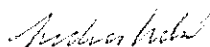
Mads Húsvik  
Fastighetsansvarig



Lennart Lindgren  
Fastighetsansvarig



Min revisionsberättelse har lämnats den 21/3 2011



Anders Ivdahl  
Extern revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lotsgatan i Göteborg

Org nr 769606-7904

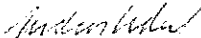
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Lotsgatan i Göteborg för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 21 mars 2011

  
Anders Ivdal  
Auktoriserad revisor