

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lotsgatan i Göteborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

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 via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

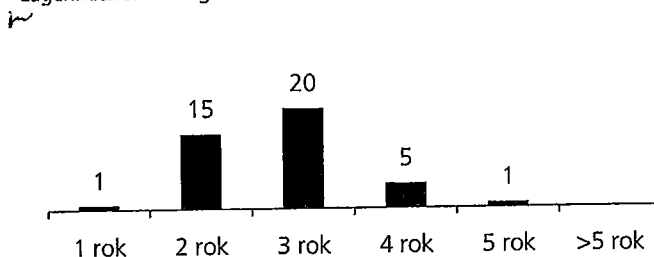
Fastighetens värdeår är 2002.

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 med bostadsrätt samt 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 underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Vissa reparationer, och målning av tak.	2015

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Hagwalls Fastighetsförvaltning
NattJour	LåsinVäst AB
Klarins Städ AB	Lokalvård
Leverans av Internet	ITUX
TV	Comhem
Hissar	Vinga Hiss

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 42 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtit under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Bert Roland Hansson	Ordförande
Jens Ola Magnus Linnér	Sekreterare
Bo Lennart Sääf	Kassör
Karl Oskar Lennart Lindgren	Fastighetsansvarig
Mads Husvik	Fastighetsansvarig

Pia Mari-Anne Lundgren	Suppleant
Carl Johan Göthesson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Lennart Arnby	Sammanställande
Ralph Mellqvist	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-04-18.

~

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

2012 har mest handlat om förvaltning, då inga större åtgärder enligt underhållsplanen var att genomföra under året. Dock har några mindre förändringar gjorts löpande under året.

- Styrelsen har haft 10 st styrelsemöten, samt genomfört ett årsmöte under 2012. Utöver detta så bedriver styrelsen ett löpande arbete för att föreningen skall må bra. Styrelsens bedömning är att arbetet som görs är ca 60 timmar i månaden.

- Föreningen har skrivit avtal med Göteborgs Brandservice AB för att följa de lagar och regler gällande brandsäkerhet som Boverket satt upp. Tack vare detta har föreningen utvecklat sin brandsäkerhet. Vi har uppgraderat säkerhetsnivån så att lagar och regler följs.

- Vi har skrivit avtal med Bohus Städ för städning av trapphus och lokaler. Bohus Städ börjar städa 1 mars 2013.

- Revisorsringen AB kommer att ta över föreningens ekonomiska förvaltning från 1 jan 2013.

- Vinga Hiss har tagit över hisskötsel, underhåll och service under våren.

- ComHem började leverera föreningens kollektiva TV utbud 1 april.

- Under året har vi utvecklat vår belysningsinvestering 2012 ytterligare att infatta även källarutrymmena.

- Vi renoverade och gjorde sandlådan större på övre gården under året.

- Vi kan nu anse att problemen vi haft gällande fukt och läckage i trapphus 11 och 15 är slutfört och kräver inga mer åtgärder.

- Vi hade traditionsenligt föreningsfest även i år. Vi hade en kräftskiva den 8 sept, ca 50 personer deltog. Även gamla medlemmar dök upp tack vare att de tyckte att vi har det så trevligt.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Vi skall se till att samarbetet med Revisorsringen kommer tillstånd enligt intentionerna.

Eventuellt kommer delar av våra tak målas. Vi för en diskussion med PEAB om ekonomisk ersättning för fukt och de läckage problemen vi haft.

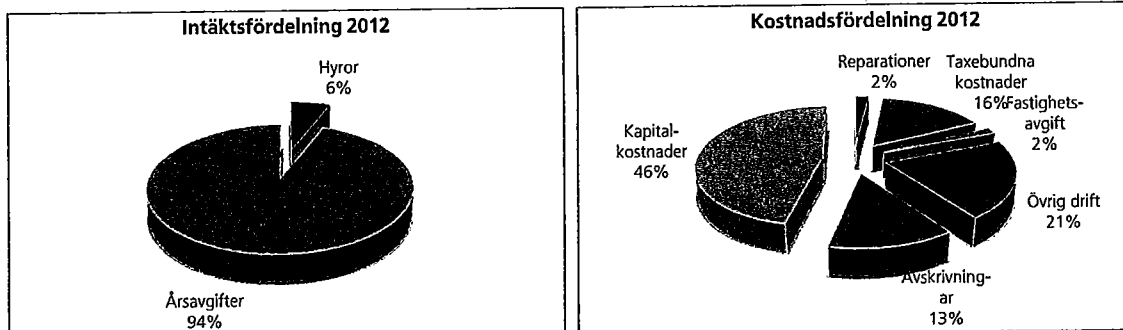
Nya städbolaget skall börja städa 1 mars.

Föreningens ekonomi

Året 2012 har präglats av förvaltning och därav inga investeringar av större karaktär. Vi har därför inte behövt ta av vårt kapital utan lyckats betala leverantörer löpande med likvida medel. Föreningens ekonomi är under kontroll, dock kräver den noggrann planering och kontroll på bankernas räntenivåer. Vi har bytt ut SBC som vår ekonomiska förvaltare till Revisorsringen AB. Vi har fortfarande placeringar via Nordeas fasträntekonto. Föreningens likviditet är god.

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

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 407 kvm bostäder och 297 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	789	777	766	766
Hyror/kvm hyresrättsyta	684	670	663	614
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 321	10 352	10 426	10 506
Elkostnad/kvm totalyta	7	14	18	16
Värmekostnad/kvm totalyta	80	78	94	74
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	17	16	16
Kapitalkostnader/kvm totalyta	337	353	375	462

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	231 061
ansamlad förlust före reservering till yttre fond	-75 726
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-162 003
ansamlad förlust	-6 668

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-6 668**

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

fu

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2012	2011
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 896 019	2 853 011
Övriga rörelseintäkter		597	0
		<u>2 896 616</u>	<u>2 853 011</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-327 279	-257 461
Reparationer		-52 509	-79 196
Periodiskt underhåll		0	-648 921
Taxebundna kostnader		-424 446	-448 378
Övriga driftskostnader		-50 737	-105 271
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-43 336	-42 024
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-121 919	-96 800
Personalkostnader		-60 453	-60 453
Avskrivningar		-357 840	-357 840
		<u>-1 438 519</u>	<u>-2 096 344</u>
RÖRELSERESULTAT		1 458 097	756 667
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		16 069	23 701
Räntekostnader		-1 248 743	-1 308 268
Räntebidrag		5 638	58 050
		<u>-1 227 036</u>	<u>-1 226 517</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		231 061	-469 850
SKATT			
Skatt ändrad taxering		0	68 347
		<u>0</u>	<u>68 347</u>
ÅRETS RESULTAT		231 061	-401 503

L

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	78 829 663	79 187 503
Maskiner och inventarier	Not 4	0	0
		<u>78 829 663</u>	<u>79 187 503</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		78 829 663	79 187 503
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar		42 125	0
Förutbetalda kostnader	Not 5	31 996	65 414
Upplupna räntebidrag		0	6 866
		<u>74 121</u>	<u>72 280</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		1 441 299	924 529
SBC klientmedel i SHB		754 092	770 371
		<u>2 195 391</u>	<u>1 694 900</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 269 512	1 767 180
SUMMA TILLGÅNGAR		81 099 175	80 954 684

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		44 426 670	44 426 670
Upplåtelseavgifter		34 890	34 890
Fond för yttre underhåll	Not 7	542 926	1 029 844
		<u>45 004 486</u>	<u>45 491 404</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-237 729	-323 144
Årets resultat		231 061	-401 503
		<u>-6 669</u>	<u>-724 647</u>
SUMMA EGET KAPITAL		44 997 817	44 766 757
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	35 539 341	35 645 881
		<u>35 539 341</u>	<u>35 645 881</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	109 584	109 584
Leverantörsskulder		125 810	52 903
Skatteskulder		85 339	42 003
Övriga kortfristiga skulder		28 253	28 253
Upplupna kostnader	Not 9	66 230	57 935
Förutbetalda avgifter och hyror		146 801	251 368
		<u>562 017</u>	<u>542 046</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		81 099 175	80 954 684
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar		37 400 000	37 400 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

lv

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 alternativt år tillämpas.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	0,5%	0,5%
Bredband	10,0%	10,0%
Inventarier	fullt avskriven	fullt avskriven

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

Not 1	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 724 905	2 685 431
Hysesintäkter	171 114	167 580
	2 896 019	2 853 011

Not 2	2012	2011
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	91 145	128 810
Fastighetsskötsel enligt beställning	26 880	0
Snöröjning/sandning	2 003	3 794
Städning entreprenad	73 200	69 787
Städning enligt beställning	5 500	4 949
Hissbesiktning	4 560	4 430
Serviceavtal	27 817	45 592
Förbrukningsmateriel	1 827	99
Brandskydd	94 347	0
	327 279	257 461

Reparationer		
Fastighet förbättringar	1 285	0
Lås	9 726	550
VVS	0	20 625
Värmeanläggning/undercentral	3 981	0
Hiss	19 337	17 875
Mark/gård/utemiljö	17 180	0
Skador/klotter/skadegörelse	1 000	28 771
Vattenskada	0	11 375
	52 509	79 196

Periodiskt underhåll		
Entré/trapphus	0	341 001
Elinstallationer	0	145 420
Tak	0	162 500
	0	648 921

	2012	2011
Not 2 forts.		
Taxebundna kostnader		
El	26 906	51 106
Värme	294 772	290 374
Vatten	64 333	61 443
Sophämtning/renhållning	38 435	45 456
	<u>424 446</u>	<u>448 378</u>
Övriga driftskostnader		
Försäkring	21 598	28 592
Kabel-TV	29 139	76 679
	<u>50 737</u>	<u>105 271</u>
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	43 336	42 024
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	1 725	2 200
Tele och datakommunikation	4 389	3 636
Juridiska åtgärder	3 750	8 750
Inkassering avgift/hyra	900	0
Hysesförluster	1	0
Revisionsarvode extern revisor	18 875	5 825
Föreningskostnader	5 783	6 087
Styrelseomkostnader	11 639	295
Fritids och Trivselkostnader	990	0
Förvaltningsarvode	55 434	53 092
Förvaltningsarvoden övriga	8 313	7 763
Administration	2 630	2 274
Konsultarvode	2 450	1 838
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 040	5 040
	<u>121 919</u>	<u>96 800</u>
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	46 000	46 000
Sociala kostnader	14 453	14 453
	<u>60 453</u>	<u>60 453</u>
Avskrivningar		
Byggnad	325 912	325 912
Förbättringar	31 928	31 928
	<u>357 840</u>	<u>357 840</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 438 519	2 096 344

Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	81 791 160	81 791 160
Utgående anskaffningsvärde	81 791 160	81 791 160
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-2 603 656	-2 245 816
Årets avskrivningar enligt plan	-357 840	-357 840
Utgående avskrivning enligt plan	-2 961 496	-2 603 656
Planenligt restvärde vid årets slut	78 829 663	79 187 503
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	16 000 000	16 000 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 187 000	39 187 000
Taxeringsvärde mark	14 814 000	14 814 000
	54 001 000	54 001 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	52 600 000	52 600 000
Lokaler	1 401 000	1 401 000
	54 001 000	54 001 000
Not 4	2012-12-31	2011-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	5 896	5 896
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	5 896	5 896
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-5 896	-5 896
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 896	-5 896
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 5	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	24 285	21 598
Kabel-TV	5 024	25 203
Hiss	0	18 283
Telefonkommunikation	0	330
Serviceavtal	2 687	0
	31 996	65 414

**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	44 426 670	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	542 926	162 003	-648 921	1 029 844
Summa bundet eget kapital	45 004 486	162 003	-648 921	45 491 404
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-237 729	-162 003	247 418	-323 144
Årets resultat	231 061	231 061	401 503	-401 503
Summa ansamlad förlust	-6 669	69 058	648 921	-724 647
Summa eget kapital	44 997 817	231 061	0	44 766 757

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	1 029 844	1 095 141
Reservering enligt stadgar	162 003	162 003
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-648 921	-227 300
Vid årets slut	542 926	1 029 844

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2012-12-31	2012-12-31	2011-12-31	
Stadshypotek	3,290 %	11 885 004	11 918 488	2015-06-01
Stadshypotek	3,500 %	11 881 960	11 918 488	2013-06-01
Stadshypotek	3,710 %	11 881 961	11 918 489	2014-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		35 648 925	35 755 465	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-109 584	-109 584	
		35 539 341	35 645 881	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 101 005 Kr.

h

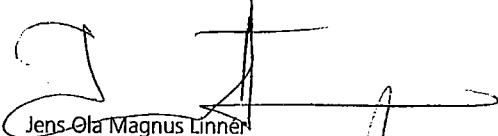
Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER


	2012-12-31	2011-12-31
El	638	2 967
Värme	46 177	36 309
Sophämtning	734	3 793
Extern revisor	14 700	10 200
Vatten	0	4 666
Värme, felsökning	3 981	0
	<u>66 230</u>	<u>57 935</u>

GÖTEBORG den 12/3 2013



Bert Roland Hansson
Ordförande

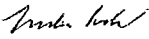

Jens-Ola Magnus Linnér
Sekreterare

Bo Lennart Sääf
Kassör


Mads Husvik
Fastighetsansvarig

Karl Oskar Lennart Lindgren
Fastighetsansvarig


Min revisionsberättelse har lämnats den 21/3 2013


Anders Ivdahl
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lotsgatan i Göteborg, org. nr 769606-7904

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lotsgatan i Göteborg för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Lotsgatan i Göteborgs finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lotsgatan i Göteborg för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

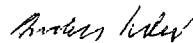
Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 21 mars 2013



Anders Ivdal
Auktoriserad revisor