

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Lotsgatan i Göteborg avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2001-02-23 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2001-02-23.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-11-12.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2013-04-23 och påföljande konstituerande möte, haft följande sammansättning:

Bert Hansson	<i>styrelseledamot, ordförande</i>
Lennart Sääf	<i>styrelseledamot, kassör</i>
Jens Linnér	<i>styrelseledamot, sekreterare</i>
Lennart Lindgren	<i>styrelseledamot, fastighetsansvarig</i>
Mads Husvik	<i>styrelseledamot, fastighetsansvarig</i>
Pia Lundgren	<i>styrelsesuppleant</i>
Göran Jungblom	<i>styrelsesuppleant</i>

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av Bert Hansson i förening med en styrelseledamot.

Föreningens styrelse har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Revisorer

Magnus Carlsson *ordinarie revisor - Synneby Revisionsbyrå*

Valberedning

Lennart Arnby *sammankallande*

Ralph Mellqvist

Fastigheten

Föreningen förvärvade 2002 fastigheten Majorna 312:17 i Göteborgs Kommun.

Fastigheten består av ett flerbostadshus med 43 lägenheter samt 1 lokal.

Föreningen upplåter samtliga lägenheter med bostadsrätt.

Av byggnadens totalyta på 3.722 m² utgör 3.472 m² bostadsyta och 250 m² lokalyta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Byggnadens uppvärmning utgörs av fjärrvärme.

<u>Lägenhetsfördelning</u>	<u>storlek</u>	<u>antal</u>
	1 rok	1
	2 rok	16
	3 rok	20
	4 rok	5
	5 rok	1

<u>Lokaler/verksamhet</u>	<u>storlek</u>	<u>löptid</u>
Kursverksamhet	250	2015-08-31

Under verksamhetsåret har nio medlemslägenheter överlåtit och styrelsen har ingen andrahandsuthyrning beviljats. För andrahandsuthyrning krävs styrelsens godkännande.

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

Byggnadernas tekniska status

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

Nedanstående åtgärder har genomförts eller är planerade.

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Viss reparation och målning av tak	2015	

Verksamhet under året som gått

2013 har mest handlat om förvaltning, då inga större åtgärder enligt underhållsplanen var att genomföra. Dock har några mindre förändringar gjorts under året.

- Styrelsen har hållit 10 st styrelsemöten, samt genomfört ett årsmöte under 2013. Utöver detta så bedriver styrelsen ett löpande arbete. Styrelsens bedömning är att arbetet som görs är ca 60 timmar i månaden.
- Revisorsringen Sverige AB har tagit över föreningens ekonomiska förvaltning från 1 jan 2013.
- Under året har vi fått en ny lägenhet/bostadsrätt. I hörnet Lotsgatan/Allmännavägen finns nu ytterligare en lägenhet på 2 rum och kök.

- Vi målade golv, väggar och tak i vårt soprum, samt rengjorde sopkärnen. Vi genomförde även en förbättring av ventilationen i soprummet
- Vi hade traditionsenligt föreningsfest även 2013. Vi höll en kräftskiva den 31 augusti där ca 50 personer deltog, föreningen köpte i samband med festen ett partytält som kan lånas av våra medlemmar.

Verksamhet kommande år

- Eventuellt kommer delar av våra tak att målas.

Föreningens ekonomi

Året 2013 har tillika som 2012 präglats av förvaltning och därav har inga investeringar gjorts. Tack vare ett år av relativ lugn har ekonomin utfallit gott. Föreningens ekonomi är under kontroll, dock kräver den noggrann planering och kontroll av framtida räntenivåer. Vi har fortsatta placeringar via Nordeas fasträntekonto. Föreningens likviditet är god.

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

Årsavgifter

Årsavgifterna kvarstod oförändrade under 2013.

Genomsnittlig årsavgift utgjorde 785 kr/m² vid verksamhetsårets utgång.

Fastighetskatt/fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2002.

Fastighetsavgiften för bostäder i flerfamiljshus uppgår till 1.210 kr per lägenhet under 2013 och 1.217 kr under 2014, alternativt 0,3% av taxeringsvärdet om detta är lägre.

Nyckeltal	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Bokfört värde per m ² bostadsyta kr	22 593	22 704		
Lån per kvm bostadsyta kr	10 227	10 321	10 352	10 426
Genomsnittlig skuldränta %	3,42	3,50		
Fastighetens belåningsgrad %	45	45		
Elkostnad per kvm bostadsyta kr	9	7	14	18
Värmekostnad per kvm bostadsyta	91	80	78	94
Vattenkostnad per kvm bostadsyta	23	17	17	16
Kapitalkostnad per kvm bostadsyta	350	337	353	375

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning: Revisorsringen Sverige AB

Teknisk förvaltning : Hagwalls Fastighetsförvaltning

Löpande ärenden, arbetsledning samt administrativ uppföljning : Egen regi - styrelsen

Övriga avtal

Styrelsen har tecknat avtal med för föreningen viktiga hantverkare/samarbetspartners. Detta är företag som kan bistå föreningen med rätt kompetens från tid till annan då så erfordras.

Nedanstående avtal har tecknats;

- LåsinVäst AB	nattjour
- Bohus Ståd AB	lokalvård
- iTux	leverans av internet
- Com Hem AB	TV
- Vinga Hiss	hisservice

Förslag till resultatdisposition:

Balanserat resultat	-6 668 kr
Årets resultat	282 616 kr
Till föreningsstämmans förfogande	<u>275 948 kr</u>

Styrelsen föreslår:

Reservering till underhållsfond	189 100 kr
Balanseras i ny räkning	86 848 kr

I övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning, samt till de medföljande tilläggsupplysningarna.

		2013-01-01	2012-01-01
		2013-12-31	2012-12-31
RESULTATRÄKNING			
Intäkter, fastighetsförvaltning			
Årsavgifter		2 724 886	2 724 905
Hysesintäkter		171 644	171 114
Övriga intäkter		108 362	597
		3 004 892	2 896 616
Kostnader, fastighetsförvaltning			
Underhållskostnader	<i>Not 1</i>	-260 726	-181 060
Fastighetsavgift		-64 250	-43 336
Drift- och förbrukningskostnader	<i>Not 2</i>	-621 032	-623 174
Föreningsgemensamma kostnader	<i>Not 3, 4</i>	-223 952	-233 109
Avskrivningar	<i>Not 5</i>	-388 245	-357 840
		-1 558 205	-1 438 519
Resultat fastighetsförvaltning		1 446 687	1 458 097
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		53 551	16 069
Räntebidrag		0	5 638
Räntekostnader		-1 214 379	-1 248 743
Övriga finansiella kostnader		-3 243	0
		-1 164 071	-1 227 036
Skatt			
Inkomstskatt		0	0
		0	0
REDOVISAT RESULTAT		282 616	231 061

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	<i>Not 6</i>		
Byggnader och mark		78 441 418	78 829 663
Maskiner och inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>78 441 418</u>	<u>78 829 663</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>78 441 418</u>	<u>78 829 663</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		0	42 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<i>Not 7</i>	24 065	31 996
Summa kortfristiga fordringar		<u>24 065</u>	<u>74 121</u>
Kassa och bank			
Kassa		501	539
Bank		2 830 999	1 440 760
SBC Klientmedel hos SHB		0	754 092
Summa kassa och bank		<u>2 831 500</u>	<u>2 195 391</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 855 565</u>	<u>2 269 512</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>81 296 983</u>	<u>81 099 175</u>

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet Eget kapital	<i>Not 8</i>		
Insatser		44 426 670	44 426 670
Upplåtelseavgifter		34 890	34 890
Underhållsfond		542 926	542 926
Summa bundet eget kapital		45 004 486	45 004 486
Fritt Eget kapital	<i>Not 8</i>		
Balanserat resultat		-6 668	-237 729
Årets resultat		282 616	231 061
Summa fritt eget kapital		275 948	-6 668
Summa eget kapital		45 280 434	44 997 818
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	<i>Not 9</i>	35 334 593	35 539 341
Summa långfristiga skulder		35 334 593	35 539 341
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		55 036	125 810
Skatteskulder		107 586	85 339
Kortfristig del av långfristigt lån	<i>Not 9</i>	175 056	109 584
Övriga kortfristiga skulder		13 809	28 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>Not 10</i>	330 469	213 031
Summa kortfristiga skulder		681 956	562 016
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 296 983	81 099 175
STÄLLDA SÄKERHETER			
Uttagna fastighetsinteckningar		37 400 000	37 400 000
Fastighetsinteckningar som säkerhet för lån		37 400 000	37 400 000
ANSVARSFÖRBINDELSER			
Fastigo		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd med undantag av BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2/K3).

Årsredovisningen har anpassats till ny mall. För övrigt är redovisnings- och värderingsprinciperna oförändrade.

Fastigheter

Byggnader har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar.

Byggnaderna och fastighetsförbättringarna avskrivs enligt plan med 0,5%.

Föreningen upprättar en ny avskrivningsplan avseende både byggnaderna och fastighetsförbättringarna när K2/K3-regelverket är fastställt.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar samt periodisering av intäkter

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt stadgar med 0,3% av föreningens taxeringsvärde.

Reserveringen ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till underhållsfonden.

Avskrivningar

Avskrivningarna baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningar har tillämpats;

	2013	2012
Byggnader	0,50%	0,50%
Fastighetsförbättringar	0,50%	0,50%
Bredband/installationer	10,00%	10,00%
Maskiner	fullt avskriven	fullt avskriven

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<u>Not 1 Underhållskostnader</u>		
Löpande underhåll och förbrukning	221 451	181 060
Periodiskt underhåll	39 275	-
	260 726	181 060
<u>Not 2 Drift- och förbrukningskostnader</u>		
El	31 604	26 906
Värme	314 726	294 772
Vatten	78 286	64 333
Fastighetsskötsel	87 136	118 025
Fastighetsstädning	60 527	78 700
Snöröjning/väghållning	-	2 003
Sophämtning/återvinning	48 753	38 435
	621 032	623 174
<u>Not 3 Föreningsgemensamma kostnader</u>		
Arvoden/ersättningar inkl. sociala avgifter *) <i>se not 4</i>	60 453	60 453
Försäkringar	24 285	21 598
Porttelefon	4 072	4 389
Revisionsarvode	15 000	18 875
Ekonomisk förvaltning	58 988	63 747
Konsultarvode	12 350	7 100
Kabel-TV	20 102	29 139
Föreningsavgifter	5 040	5 040
Administrativa kostnader	23 662	22 768
	223 952	233 109
<u>*) Not 4 Arvode, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</u>		
Förtroendevalda/anställda		
Styrelsearvode	46 000	46 000
Övriga arvoden	0	0
Löner	0	0
Sociala kostnader	14 453	14 453
	60 453	60 453
<i>Föreningen har ingen anställd personal.</i>		
<u>Not 5 Avskrivningar</u>		
Byggnader	325 860	325 912
Fastighetsförbättringar	31 980	31 928
Maskiner och inventarier	30 405	-
	388 245	357 840

Noter	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31		
<u>Not 6 Anläggningstillgångar</u>				
<u>Byggnader och mark</u>				
Ingående anskaffningsvärde	81 791 159	81 791 159		
Nyanskaffningar	-	-		
Summa anskaffningsvärde	<u>81 791 159</u>	<u>81 791 159</u>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 961 496	-2 603 656		
Årets avskrivning	-388 245	-357 840		
Bokfört värde	<u>78 441 418</u>	<u>78 829 663</u>		
I planenligt restvärde ingår mark med kr	16 000 000	16 000 000		
<u>Taxeringsvärde</u>				
Byggnader	44 008 000	39 187 000		
Mark	19 014 000	14 814 000		
	<u>63 022 000</u>	<u>54 001 000</u>		
<u>Maskiner och inventarier</u>				
Ingående anskaffningsvärde	5 896	5 896		
Årets anskaffning	-	-		
Summa anskaffningsvärde	<u>5 896</u>	<u>5 896</u>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 896	-5 896		
Årets avskrivning	-	-		
Bokfört värde	<u>0</u>	<u>0</u>		
<u>Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</u>				
Fastighetsförsäkring	-	24 285		
Com Hem	5 027	5 024		
AT Installation	2 685	2 687		
Upplupen ränta	16 353	-		
	<u>24 065</u>	<u>31 996</u>		
<u>Not 8 Förändring eget kapital</u>				
	Insatser & upplåtelseavg.	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	44 461 560	542 926	-237 729	231 061
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			231 061	-231 061
Årets resultat				282 616
Belopp vid årets slut	<u>44 461 560</u>	<u>542 926</u>	<u>-6 668</u>	<u>282 616</u>

Noter	2013-12-31	2012-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Not 9 Fastighetslån

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp	Kommande års amortering
Stadshypotek	3,04%	2018-06-01	11 815 740	102 000
Stadshypotek	3,71%	2014-06-01	11 845 433	36 528
Stadshypotek	3,29%	2015-06-01	11 848 476	36 528
			35 509 649	175 056

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda avgifter/hyror	238 998	146 801
Upplupna sociala avgifter	14 453	-
Revisorsringen Sverige AB	10 833	-
Revisionsarvode	15 000	14 700
Upplupen el	2 555	638
Upplupen värme	38 969	46 177
Upplupen VA-kostnad	5 500	-
Upplupen sophämtning/återvinning	3 551	734
Övriga interimsskulder	610	3 981
	330 469	213 031

Underskrifter

Göteborg den mars 2014

Bert Hansson_____
Lennart Sääf_____
Jens Linnér_____
Lennart Lindgren_____
Mads Husvik**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2014.

Magnus Carlsson

Auktoriserad revisor