



Kallelse till föreningsstämma

Datum: 2012-05-02

Tid: 19:00

Lokal: Församlingshemmet, Johannebergskyrkan. Ingång från Walleriusgatan.

Dagordning

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av stämмоordförande.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgenlig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorns berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Beslut om antalet ledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleanter.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende. Ärendet skall anges.
18. Stämmans avslutande.

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Richertsgatan 12

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

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 2002-10-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-13 och nuvarande stadgar registrerades 2002-10-29 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Johanneberg 22:2	2003	Göteborg

Fastigheten är försäkrad via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

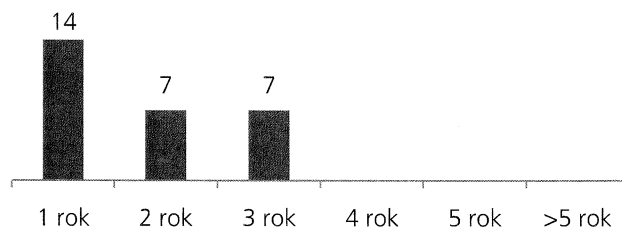
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1991.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1449 kvadratmeter, varav 1449 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År
Yttertak, renovering & målning	2010
Byte av balkonger	2010 - 2011
Byte av fläkt till öppna spisar	2010
Fasadrenovering och målning	2010 - 2011
Samlingsledning i bottenplattan, filmning och fodring	2007
Fönster & dörrar i trapphuset	2007
Tvättstugan, maskiner	2006
Yttertak, bättring	2004
Ventilation	2004
Rörstambyte	1991
Kakel i tvättstugan	1991
Renovering av balkonger	1991
Omputsning av fasad	1991
Elstambyte	1991
Hiss, styrning	1991
Målning trapphus & källare	1991
Yttertak, målning	1991

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Kabeltv	Comhem
Porttelefon	Telia
Elleverantör	DinEl
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges bostadsrättscenter AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges bostadsrättscenter AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 27 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 5 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Lars Rickard Grossmann-Madsen	Ledamot
Ingrid Margareta Svensson	Ledamot
Linda Belle van Loo	Ledamot
Per Johan Birger Lindnert	Ledamot
Pär Erik Lundberg	Ledamot

Hans Victor Löfgren	Suppleant
Anders Göran Dankvardt	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Per Johan Birger Lindnert, Pär Erik Lundberg, Linda Belle van Loo, Lars Rickard Grossmann-Madsen, Ingrid Margareta Svensson, Anders Göran Dankvardt och Hans Victor Löfgren

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Johan Grotenfelt

Ordinarie Intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-17.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Yttre renovering av balkong, fasad och yttertak som påbörjades 2010 avslutades. Slutbevis utfärdat 2011-12-30.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Övrig information

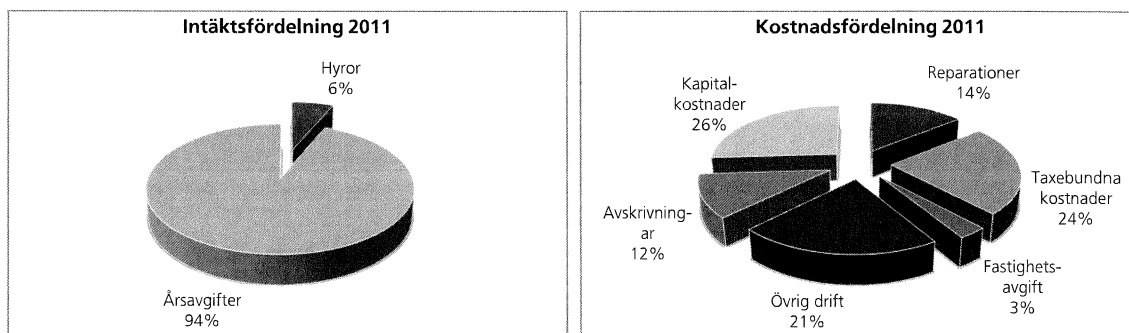
Styrelsen har arbetat med att upprätta en underhållsplan för föreningen. Underhållsplanen förväntas vara klar under 2012.

Styrelsen har möblerat styrelserummet.

Föreningens ekonomi

Föreningen har i maj månad belånat fastigheten med 490 000 kr för att betala slutfakturan till Dexteravärd avseende balkongrenovering, fasadmålning och takrenovering.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1449 kvm bostäder

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	801	790	763	752
Hyror/kvm hyresrättsyta	586	635	1 175	892
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 998	6 629	8 134	8 134
Elkostnad/kvm totalyta	40	25	21	22
Värmekostnad/kvm totalyta	105	119	102	101
Vattenkostnad/kvm totalyta	31	30	24	30
Kapitalkostnader/kvm totalyta	211	219	289	369

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 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	-26 561
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-439 860
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-79 800
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-546 221

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-546 221**

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

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 135 416	1 126 089
Övriga rörelseintäkter		6 758	4 641
		1 142 174	1 130 730
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-61 569	-45 171
Reparationer		-167 062	-23 921
Taxebundna kostnader		-283 102	-277 474
Övriga driftskostnader		-54 071	-49 904
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-36 456	-38 449
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-98 223	-214 805
Personalkostnader		-38 133	-39 426
Avskrivningar		-134 859	-91 427
		-873 475	-780 577
RÖRELSERESULTAT		268 699	350 153
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		18	8 893
Räntekostnader		-305 635	-317 792
		-305 617	-308 899
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-36 917	41 254
SKATT			
Skatt ändrad taxering		10 356	0
		10 356	0
ÅRETS RESULTAT		-26 561	41 254

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	26 599 656
Pågående byggnation	Not 4	0
		24 557 864
		812 500
		26 599 656
		25 370 364
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC		2 800
		2 800
		2 800
		2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	26 602 456	25 373 164
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar		46 648
Förutbetalda kostnader	Not 5	11 986
Upplupna intäkter		443
		137
		12 860
		2 183
		59 077
		15 180
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank		21 464
SBC klientmedel i SHB		568 910
		22 021
		1 335 375
		590 375
		1 357 396
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	649 452	1 372 576
SUMMA TILLGÅNGAR	27 251 907	26 745 741

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		14 795 359	14 795 359
Upplåtelseavgifter		2 857 180	2 857 180
Fond för yttre underhåll	Not 7	586 085	506 285
		18 238 624	18 158 824
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-519 659	-481 113
Årets resultat		-26 561	41 254
		-546 221	-439 859
SUMMA EGET KAPITAL		17 692 403	17 718 965
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	9 300 000	8 810 000
		9 300 000	8 810 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		24 390	23 932
Skatteskulder		72 212	35 756
Övriga kortfristiga skulder		0	21
Upplupna kostnader	Not 9	72 390	76 238
Förutbetalda avgifter och hyror		90 512	80 829
		259 504	216 776
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		27 251 907	26 745 741
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 8	14 660 000	14 660 000
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 alternativt år tillämpas.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,41%	0,41%
Fastighetsrenovering	1,00%	1,00%
Stambyte	4,00%	4,00%
Balkonger	3,00%	

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 065 108	1 049 844
Hysesintäkter	70 308	76 245
	1 135 416	1 126 089

Not 2	2011	2010
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetskötsel, entreprenad	24 954	20 581
Snöröjning/sandning	0	606
Städning entreprenad	22 700	20 580
Sotning	11 186	0
Hissbesiktning	1 301	1 263
Gemensamma utrymmen	880	0
Serviceavtal	0	1 750
Förbrukningsmateriel	548	391
	61 569	45 171

Reparationer		
Fastighet förbättringar	7 250	0
Hyseslägenheter	3 875	0
Tvättstuga	825	0
Sophantering/återvinning	1 788	625
Entré/trapphus	973	0
Lås	0	2 780
Ventilation	0	16 828
Hiss	3 927	3 688
Vattenskada	148 424	0
	167 062	23 921

Taxebundna kostnader

El	58 095	35 579
Värme	152 681	172 269
Vatten	44 598	43 014
Sophämtning/renhållning	27 728	26 612
	283 102	277 474

Övriga driftskostnader

Försäkring	18 140	15 789
Kabel-TV	35 931	34 115
	54 071	49 904

Fastighetskatt/Kommunal avgift

36 456 **38 449**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele och datakommunikation	2 115	2 142
Föreningskostnader	4 106	2 200
Förvaltningsarvode	54 003	45 150
Förvaltningsarvoden övriga	9 076	91 123
Administration	1 378	1 651
Korttidsinventarier	3 969	9 484
Konsultarvode	19 226	58 705
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 350	4 350
	98 223	214 805

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	30 000	30 000
Sociala kostnader	8 133	9 426
	38 133	39 426

Avskrivningar

Byggnad	80 000	80 115
Förbättringar	54 859	11 312
	134 859	91 427

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	873 475	780 577
Not 3	2011-12-31	2010-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	25 222 590	25 222 590
Nyanskaffningar	2 176 650	0
Utgående anskaffningsvärde	27 399 240	25 222 590
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-664 726	-573 299
Årets avskrivningar enligt plan	-134 859	-91 427
Utgående avskrivning enligt plan	-799 584	-664 726
Planenligt restvärde vid årets slut	26 599 656	24 557 864
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	5 474 760	5 474 760
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 800 000	14 800 000
Taxeringsvärde mark	11 800 000	11 800 000
	26 600 000	26 600 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	26 600 000	26 600 000
	26 600 000	26 600 000
Not 4	2011-12-31	2010-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	0	812 500
	0	812 500
Not 5	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Kabel-TV	9 152	8 888
Fastighetsförsäkring	2 834	3 972
	11 986	12 860

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämman beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	14 795 359	0	0	14 795 359
Upplåtelseavgifter	2 857 180	0	0	2 857 180
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	586 085	79 800	0	506 285
Summa bundet eget kapital	18 238 624	79 800	0	18 158 824
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-519 659	-79 800	41 254	-481 113
Årets resultat	-26 561	-26 561	-41 254	41 254
Summa ansamlad förlust	-546 221	-106 361	0	-439 859
Summa eget kapital	17 692 403	-26 561	0	17 718 965

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2011	2010
Vid årets början	506 285	426 485
Reservering enligt stadgar	79 800	79 800
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	586 085	506 285

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT


	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2011-12-31	2011-12-31	2010-12-31	
Nordea Hypotek	3,200 %	2 300 000	2 300 000	Rörligt
Nordea Hypotek	3,200 %	3 300 000	3 300 000	Rörligt
Nordea Hypotek	3,200 %	1 560 000	1 560 000	Rörligt
Nordea Hypotek	3,850 %	1 650 000	1 650 000	2013-11-20
Nordea Hypotek	3,060 %	490 000	0	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		9 300 000	8 810 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		9 300 000	8 810 000	

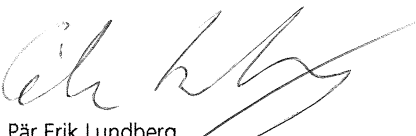
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 300 000 Kr.

Not 9	2011-12-31	2010-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	2 725	4 563
Värme	18 910	28 251
Vatten	2 701	3 824
Arvoden	26 500	30 000
Sociala avgifter	9 000	9 600
Arvoden revisor	3 500	0
Teknisk förvaltning	834	0
Fastighetsskötsel	1 892	0
Städning	1 892	0
Sophämtning	1 939	0
Låneräntor	2 497	0
	72 390	76 238


Göteborg den 4 / 4 2012



Lars Rickard Grossmann-Madsen
Ledamot


Per Johan Birger Lindnert
Ledamot


Pär Erik Lundberg
Ledamot


Anders Göran Dankvardt
Suppleant istället för Ingrid Margareta Svensson, ledamot.


Linda Belle van Loo
Ledamot


JOHAN SKOTENEFF
REVISOR

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2012

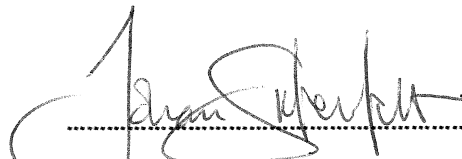
Revisorsberättelse

Jag, Johan Grotenfelt har i egenskap av intern revisor, har läst igenom 2011 års räkenskaper och förvaltning. Räkenskaperna är förda med god ordning och har inga anmärkningar. Jag föreslår därför att styrelsen skall beviljas ansvarsfrihet samt att stämman skall godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag anmäler härmed att jag har förhinder att komma till årsmötet, då jag skall resa bort på min moders födelsedag.

Göteborg 2012-04-10

Ort och datum


Johan Grotenfelt