

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Richertsgatan 12

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 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 fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

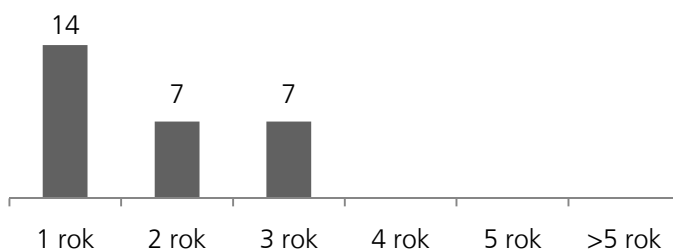
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1991.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 449 kvadratmeter, varav 1 449 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2041. Underhållsplanen uppdaterades 2012.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Ny porttelefon	2012	
Yttertak, renovering & målning	2010	
Byte av balkonger	2010 - 2011	
Byte av fläkt till öppna spisar	2010	
Fasadrenovering och målning	2010 - 2011	
Fönster & dörrar i trapphuset	2007	
Samlingsledning i bottenplattan, filmning och fodring	2007	
Tvättstugan, maskiner	2006	
Ventilation	2004	
Yttertak, bättring	2004	
Rörstambyte	1991	
Renovering av balkonger	1991	
Omputsning av fasad	1991	
Elstambyte	1991	
Yttertak, målning	1991	
Kakel i tvättstugan	1991	
Hiss, styrning	1991	
Målning trapphus & källare	1991	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte värmepump	2013	2013
Installation av rörelsesensorer i trapphus	2013	2013
Målning trapphus	2013	2013
Injustering värmesystem	2013	2013
Nya brandvarnare i samtliga lgh	2013	2013
Underhåll fönster och fönsterdörrar i trapphus	2013	2013

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Com Hem
Porttelefon	Telia
Elleverantör	DinEl
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Brandskydd	Presto
Städning	Avtal via SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissunderhåll	Kone
Fastighetsskötsel	Avtal via SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	Park och naturförvaltningen - Gaturenhållningen Göteborg

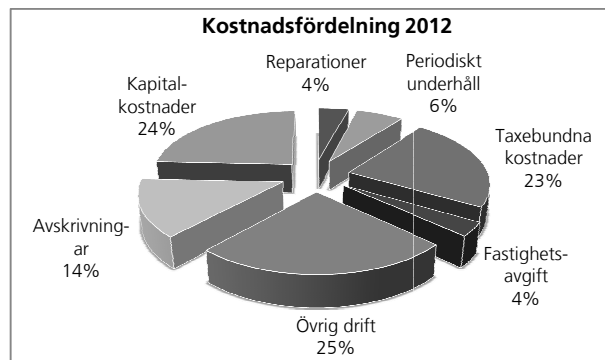
Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 27 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtit under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 449 kvm bostäder.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	801	801	790	763
Hyror/kvm hyresrättsyta	586	586	635	1 175
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 998	6 998	6 629	8 134
Elkostnad/kvm totalyta	20	40	25	21
Värmekostnad/kvm totalyta	110	105	119	102
Vattenkostnad/kvm totalyta	31	31	30	24
Kapitalkostnader/kvm totalyta	188	211	219	289

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	19 309
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-546 221
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-79 800
summa ansamlad förlust	-606 712

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

extra reservering till fond för yttre underhåll	70 813
att i ny räkning överförs	-535 899

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

RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 135 368	1 135 416
Övriga rörelseintäkter		6 374	6 758
		1 141 742	1 142 174
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-67 423	-61 569
Reparationer		-44 911	-167 062
Periodiskt underhåll		-70 813	0
Taxebundna kostnader		-259 733	-283 102
Övriga driftskostnader		-52 703	-54 071
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-38 220	-36 456
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-121 964	-98 223
Personalkostnader		-37 775	-38 133
Avskrivningar		-156 727	-134 859
		-850 269	-873 475
RÖRELSERESULTAT		291 473	268 699
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		753	18
Räntekostnader		-272 917	-305 635
		-272 164	-305 617
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		19 309	-36 917
SKATT			
Skatt ändrad taxering		0	10 356
		0	10 356
ÅRETS RESULTAT		19 309	-26 561

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	26 442 929	26 599 656
	26 442 929	26 599 656
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	26 445 729	26 602 456
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	54 660	46 648
Förutbetalda kostnader Not 4	13 845	11 986
Upplupna intäkter	0	443
	68 505	59 077
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	21 824	21 464
SBC klientmedel i SHB	855 043	568 910
	876 867	590 375
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	945 372	649 452
SUMMA TILLGÅNGAR	27 391 101	27 251 907

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		14 795 359	14 795 359
Upplåtelseavgifter		2 857 180	2 857 180
Fond för yttre underhåll	Not 6	665 885	586 085
		18 318 424	18 238 624
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-626 021	-519 659
Årets resultat		19 309	-26 561
		-606 711	-546 221
SUMMA EGET KAPITAL		17 711 713	17 692 403
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	9 300 000	9 300 000
		9 300 000	9 300 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		130 955	24 390
Skatteskulder		74 676	72 212
Upplupna kostnader	Not 8	84 182	72 390
Förutbetalda avgifter och hyror		89 575	90 512
		379 388	259 504
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		27 391 101	27 251 907
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	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.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,41 %	0,41 %
Fastighetsrening	1,00 %	1,00 %
Stambyte	4,00 %	4,00 %
Balkonger	3,00 %	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	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 065 058	1 065 108
Hysesintäkter	70 310	70 308
	1 135 368	1 135 416

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	24 811	24 954
Städning entreprenad	20 941	22 700
Sotning	0	11 186
Hissbesiktning	1 338	1 301
Gemensamma utrymmen	79	880
Serviceavtal	5 359	0
Förbrukningsmateriel	3 095	548
Brandskydd	11 800	0
	67 423	61 569

Reparationer

Fastighet förbättringar	0	7 250
Hyseslägenheter	0	3 875
Tvättstuga	0	825
Sophantering/återvinning	19 919	1 788
Entré/trapphus	0	973
Lås	11 210	0
Hiss	13 782	3 927
Vattenskada	0	148 424
	44 911	167 062

Not 2 fortsättning	2012	2011
Periodiskt underhåll		
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	70 813	0
	70 813	0
Taxebundna kostnader		
El	29 422	58 095
Värme	159 516	152 681
Vatten	45 191	44 598
Sophämtning/renhållning	25 604	27 728
	259 733	283 102
Övriga driftskostnader		
Försäkring	16 095	18 140
Kabel-TV	36 608	35 931
	52 703	54 071
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	38 220	36 456
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	863	0
Tele och datakommunikation	7 850	2 115
Inkassering avgift/hyra	900	0
Föreningskostnader	1 395	4 106
Styrelseomkostnader	165	0
Förvaltningsarvode	53 458	54 003
Förvaltningsarvoden övriga	49 035	9 076
Administration	3 948	1 378
Korttidsinventarier	0	3 969
Konsultarvode	0	19 226
Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening	4 350	4 350
	121 964	98 223
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	30 000	30 000
Sociala kostnader	7 775	8 133
	37 775	38 133
Avskrivningar		
Byggnad	80 000	80 000
Förbättringar	76 727	54 859
	156 727	134 859
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	850 269	873 475

Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	27 399 240	25 222 590
Nyanskaffningar	0	2 176 650
Utgående anskaffningsvärde	27 399 240	27 399 240
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-799 584	-664 726
Årets avskrivningar enligt plan	-156 727	-134 859
Utgående avskrivning enligt plan	-956 311	-799 584
Planenligt restvärde vid årets slut	26 442 929	26 599 656
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	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Kabel-TV	9 424	9 152
Försäkring	4 421	2 834
	13 845	11 986

Not 5	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut			
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	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	665 885	79 800	0	586 085
Summa bundet eget kapital	18 318 424	79 800	0	18 238 624
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-626 021	-79 800	-26 561	-519 659
Årets resultat	19 309	19 309	26 561	-26 561
Summa ansamlad förlust	-606 711	-60 491	0	-546 221
Summa eget kapital	17 711 713	19 309	0	17 692 403

Not 6	2012	2011
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	586 085	506 285
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	665 885	586 085

Not 7	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2012-12-31	2012-12-31	2011-12-31	ändringsdag
Nordea Hypotek		0	2 300 000	0
Nordea Hypotek		0	3 300 000	0
Nordea Hypotek		0	1 560 000	0
Nordea Hypotek	3,850 %	1 650 000	1 650 000	2013-11-20
Nordea Hypotek		0	490 000	0
SEB	2,570 %	1 450 000	0	Rörlig ränta
SEB	2,600 %	3 100 000	0	2015-12-28
SEB	2,810 %	3 100 000	0	2017-12-28
Summa skulder till kreditinstitut		9 300 000	9 300 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		9 300 000	9 300 000	

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

Not 8	2012-12-31	2011-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Fastighetskötsel entreprenad	1 935	1 892
Städning entreprenad	1 935	1 892
El	2 807	2 725
Värme	25 111	18 910
Vatten	4 062	2 701
Löner	3 500	3 500
Arvoden	26 500	26 500
Sociala avgifter	8 326	9 000
Ränta	9 153	2 497
Teknisk förvaltning	0	834
Sophämtning	0	1 939
Förvaltningsarvode	853	0
	84 182	72 390

Göteborg den / 2013

Lars Rickard Grossmann-Madsen
Ledamot

Patrik Andreas Liljecrantz
Ledamot

Per Johan Birger Lindhert
Ledamot

Britt Cecilia Jeanette Löfgren
Ledamot

Carl Skötte
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2013

Gösta Palm
Intern revisor