

Brf Gamlestadstorget

Org.nr. 769614-3853

Årsredovisning

för

räkenskapsåret

2012-01-01--2012-12-31

<i>Sid 1-3</i>	<i>Förvaltningsberättelse</i>
<i>Sid 4</i>	<i>Resultaträkning</i>
<i>Sid 5-6</i>	<i>Balansräkning</i>
<i>Sid 7-11</i>	<i>Tilläggsupplysningar /noter</i>
<i>Sid 11</i>	<i>Underskrifter</i>

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gamlestadstorget, org.nr 769614-3853 får härmed avge följande årsredovisning för 2012.

Föreningen allmänt

Föreningen registrerades hos Bolagsverket den 9 maj 2006.

föreningens senaste stadgar registrerades hos Bolagsverket den 5 mars 2012.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Föreningens administration**Föreningsstämma och Föreningens styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman 2012-05-14 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Malin Rosenqvist	<i>ledamot, ordförande</i>
Sven Särnbratt	<i>ledamot, kassör</i>
Erik Knutsson	<i>ledamot, sekreterare</i>
Patrik Dyresjö	<i>ledamot</i>
Per-Anders Augustsson	<i>ledamot</i>
Joel Börjesson	<i>suppleant</i>
Morgan Ström	<i>suppleant</i>

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Sammanträden

Föreningens styrelse har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers ansvarig revisor Peter Larsson

Valberedning

Camilla Baunsöe *sammankallande*
Frederic Tregaro

Org.nr 769614-3853

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen förvärvade 2006 fastigheten Göteborg Gamlestaden 10:18 med adress Gamlestadstorget 10-43, Götaholmsgatan 4-12 samt Holländaregatan 8, 10. På fastigheten har uppförts byggnad, omfattande 165 lägenheter samt fyra lokaler. Av lägenheterna upplåts 16 st som hyresrätter vid verksamhetsårets utgång. Den totala boytan utgör 11.721 m² och lokalytan utgör 230 m².

Lägenhetsfördelning	<i>1 rok</i>	<i>2 rok</i>	<i>3 rok</i>	<i>4 rok</i>	<i>5 rok</i>
<i>antal</i>	30	84	35	14	2

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Under året har 27 överlåtelse och 1 upplåtelse ägt rum inom föreningen.

Verksamhet under året som gått

Avslutat grundförstärkningen etapp 3 samt dränerat huset.

Avslutat upphandlingen av fasad och tak.

Genomfört målning och fasad/takreparationer etapp 1, fasad in mot gården.

Genomfört byte av takfönster in mot gården.

Gått med i Bostadsrätterna.

Genomfört en avgiftshöjning 5% från och med 1/4-2012.

Gått ut med uppsägningserbjudande till våra hyresgäster, 1 hyresgäst valde flyttpremie.

Planerad verksamhet 2013

Genomföra målning och fasad/takreparationer etapp 2, fasad ut mot gatan.

Byte av takfönster ut mot gatan.

Hyreshöjning med 4% från och med 1:a april 2013.

Avsluta injusteringen av ventilationen.

Beroende på vad mätningen av rörelser i huset visar i juni påbörjas.

eventuellt upphandlingen av badrumsrenoveringarna.

Genomföra en OVK.

Upprustning av rabatter och grönområden på gården.

Ekonomi**Ekonomisk förvaltare**

Revisorsringen Sverige AB har varit föreningens ekonomiska förvaltare. Placering och förvaltning av föreningens kapital har ombesörjts av föreningens styrelse.

Org.nr 769614-3853

Ombildningen

I bokslutet 2007 skrevs andelarna i Selibo Ek. förening ned eftersom ingen verksamhet längre bedrevs i den ekonomiska föreningen. Samtidigt skrevs fastigheten upp till det bedömda värdet vid övertagandet.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 5% från 1 april 2012. Genomsnittlig årsavgift vid verksamhetsårets utgång utgjorde 806 kr/m².

Fastighetsskatt/-avgift

Fastighetsavgiften är indexreglerad. För 2012 utgjorde avgiften 1.365 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet.

Lokalerna beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Nyckeltal	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Fastighetens bokförda värde/m ² bostadsyta kr	19 532	18 620	16 471
Lån per kvm bostadsyta kr	9 942	8 692	6 991
Fastighetens belåningsgrad %	51	47	42
Genomsnittlig skuldränta %	4,00	3,84	3,58

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Förslag till disponering av årets resultat

Balanserat resultat	-83 228 370 kr
Årets resultat	-1 316 449 kr
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-84 544 819 kr</u>

Styrelsen föreslår:

Reservering till underhållsfond	330 100 kr
Ianspråktagande ur underhållsfond	634 682 kr
Balanseras i ny räkning	-84 240 237 kr

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

		2012-01-01	2011-01-01
		2012-12-31	2011-12-31
RESULTATRÄKNING			
Intäkter, fastighetsförvaltning			
Årsavgifter		7 443 710	7 162 157
Intäkter lokaler		105 500	75 263
Intäkter hyresrätter		1 087 208	1 176 882
Övriga hyresintäkter		5 100	4 050
Övriga intäkter		74 030	112 024
		8 715 548	8 530 376
Kostnader, fastighetsförvaltning			
Drift- och förbrukningskostnader	<i>Not 1</i>	-2 313 425	-2 235 834
Underhållskostnader	<i>Not 2</i>	-1 259 577	-1 185 314
Fastighetsskatt/-avgift		-235 535	-225 140
Föreningsgemensamma kostnader	<i>Not 3, 4</i>	-1 040 694	-971 051
Avskrivningar	<i>Not 5</i>	-509 404	-440 126
		-5 358 635	-5 057 465
Resultat fastighetsförvaltning		3 356 913	3 472 911
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		5 759	56 062
Räntebidrag		-	-403
Räntekostnader		-4 672 834	-3 916 158
Övriga finansiella kostnader		-6 287	-6 131
		-4 673 362	-3 866 630
REDOVISAT RESULTAT		-1 316 449	-393 719

BALANSRÄKNING**2012-12-31****2011-12-31****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar***Not 6*

Byggnader och mark	223 296 922	177 496 985
Lekutrustning	136 853	171 065
Markanläggning	242 975	254 061
Sopsystem	586 515	619 251
Pågående fastighetsförbättringar	4 673 564	39 702 031
Maskiner och inventarier	215 355	260 987
Summa materiella anläggningstillgångar	229 152 184	218 504 380

Summa anläggningstillgångar**229 152 184****218 504 380****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Avgifts-/hyresfordringar	21 641	10 018
Övriga fordringar	225 855	33 820
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 907	68 062
Summa kortfristiga fordringar	284 403	111 900

*Not 7***Kassa och bank**

Kassa	750	7 055
Bankkonton	2 311 720	712 538
Summa kassa och bank	2 312 470	719 593

Summa omsättningstillgångar**2 596 873****831 493****SUMMA TILLGÅNGAR****231 749 057****219 335 873**

BALANSRÄKNING

2012-12-31

2011-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Bundet Eget kapital***Not 8*

Medlemsinsatser	109 464 278	108 705 349
Upplåtelseavgifter	4 973 602	4 719 131
Underhållsfond	789 763	809 782
Uppskrivningsfond fastighet	82 599 616	82 599 616
Summa bundet eget kapital	197 827 259	196 833 878

Fritt Eget kapital*Not 8*

Balanserat resultat	-83 228 370	-82 854 670
Årets resultat	-1 316 449	-393 719
Summa fritt eget kapital	-84 544 819	-83 248 389

Summa eget kapital**113 282 440****113 585 489****Långfristiga skulder**

Fastighetslån	116 535 335	101 875 344
Summa långfristiga skulder	116 535 335	101 875 344

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	364 371	2 170 092
Skatteskulder	460 675	446 155
Övriga kortfristiga skulder	0	54 449
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 106 236	1 204 344
Summa kortfristiga skulder	1 931 282	3 875 040

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**231 749 057****219 335 873****STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckningar	126 776 000	126 776 000
varav i ägararkivet	3 345 000	3 345 000

ANSVARSFÖRBINDELSER

INGA

INGA

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens råd med undantag av BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

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.

Fastigheter

Byggnader har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Byggnaderna avskrivs enligt en progressiv avskrivningsplan på 100 år med början från år 2007. Årets avskrivning motsvarar 0,15% av anskaffningsvärdet. Ombyggnationer avskrivs enligt plan på 25 år med 4% av anskaffningsvärdet. Lekplats och -utrustning avskrivs enligt plan 10 år med 10% av anskaffningsvärdet. Markanläggning avskrivs enligt plan 25 år med 4% av anskaffningsvärdet. Sopsystem avskrivs enligt plan 20 år med 5% av anskaffningsvärdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

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

Övrigt

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

Noter	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
--------------	--	--

Not 1 Drift- och förbrukningskostnader

El	214 627	202 275
Fjärrvärme	1 144 302	1 083 817
Vatten och avlopp	368 505	345 159
Fastighetsskötsel/-städning	406 020	404 010
Sophämtning/återvinning	179 971	200 573
	2 313 425	2 235 834

Not 2 Underhållskostnader

Löpande underhåll	624 895	833 320
Underhåll sopsuganläggning	-	1 875
Periodiskt underhåll	634 682	350 119
	1 259 577	1 185 314

Noter	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<u>Not 3 Föreningsgemensamma kostnader</u>		
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter *) not 4	297 975	274 447
Försäkringar	89 948	88 210
Jourkostnader	10 810	12 144
Hemsida/IT	3 757	3 950
Ersättningar/Flyttpremier	122 000	70 041
Revisionsarvode	20 000	15 750
Ekonomisk förvaltning	191 857	196 336
Konsultarvoden	11 298	22 405
Kabel-TV	168 558	170 390
Föreningsavgifter	114 420	114 420
Administrativa kostnader	10 071	2 958
	1 040 694	971 051
<u>*) Not 4 Arvoden, löner och andra ersättningar</u>		
Styrelsearvoden	163 760	209 000
Löner och ersättningar	63 000	0
Sociala avgifter	71 215	65 447
	297 975	274 447
<u>Not 5 Avskrivningar</u>		
Byggnader	389 738	283 700
Fastighetsutrustning	34 212	61 548
Markanläggning	39 822	49 246
Maskiner och inventarier	45 632	45 632
	509 404	440 126
	2012-12-31	2011-12-31
<u>Not 6 Anläggningstillgångar</u>		
<u>Byggnader och mark</u>		
Akkumulerat anskaffningsvärde	178 486 969	177 360 745
Årets anskaffning	46 185 675	1 126 224
Summa anskaffningsvärde	224 672 644	178 486 969
Akkumulerade avskrivningar	-989 984	-673 524
Årets avskrivning	-385 738	-316 460
Bokfört värde	223 296 922	177 496 985
Varav markvärde	40 886 268	40 886 268
<u>Taxeringsvärde</u>		
Byggnader	81 695 000	81 695 000
Mark	28 336 000	28 336 000
	110 031 000	110 031 000

Noter	2012-12-31	2011-12-31
<i>Lekutrustning</i>		
Ackumulerat anskaffningsvärde	342 125	342 125
Summa anskaffningsvärde	342 125	342 125
Ackumulerade avskrivningar	-171 060	-136 848
Årets avskrivning	-34 212	-34 212
Bokfört värde	136 853	171 065
<i>Markanläggning</i>		
Ackumulerat anskaffningsvärde	277 147	100 000
Årets anskaffning	-	177 147
Summa anskaffningsvärde	277 147	277 147
Ackumulerade avskrivningar	-23 086	-12 000
Årets avskrivning	-11 086	-11 086
Bokfört värde	242 975	254 061
<i>Sopsystem</i>		
Ackumulerat anskaffningsvärde	654 715	654 715
Årets anskaffningsvärde	-	-
Summa anskaffningsvärde	654 715	654 715
Ackumulerade avskrivningar	-35 464	-2 728
Årets avskrivning	-32 736	-32 736
Bokfört värde	586 515	619 251
<i>Maskiner och inventarier</i>		
Ackumulerat anskaffningsvärde	456 324	456 324
Årets anskaffning	-	-
Summa anskaffningsvärde	456 324	456 324
Ackumulerade avskrivningar	-195 337	-149 705
Årets avskrivning	-45 632	-45 632
Bokfört värde	215 355	260 987
<u>Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</u>		
Fastighetsförsäkring	22 712	20 032
Yellow Bygg	-	33 835
Kabel-TV/Bredband	14 195	14 195
	36 907	68 062

Noter**Not 8 Förändring eget kapital**

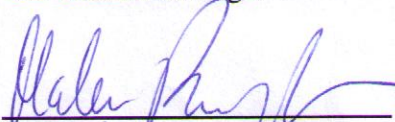
	Insatser/ Upplåtelseavg.	Uppskrivnings- fond	Underhållsfond	Fritt Eget Kapital
Belopp vid årets ingång	113 424 480	82 599 616	809 782	-83 248 389
Inbetalda insatser	1 013 400			
Resultatdisposition enl stämmobeslut			-20 019	20 019
Årets resultat				-1 316 449
Belopp vid årets slut	114 437 880	82 599 616	789 763	-84 544 819

Not 9 Fastighetslån

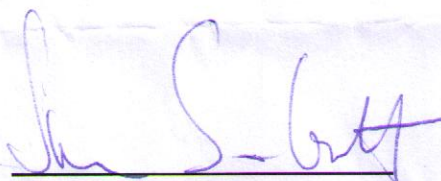
Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp	Kommande års amortering
Stadshypotek 733335	3,68%	90 dgr	6 000 000	-
Stadshypotek 887838	4,95%	2016-04-30	10 000 000	-
Stadshypotek 733337	4,01%	2013-03-30	9 000 000	-
Stadshypotek 803086	4,28%	2015-03-30	8 000 000	-
Stadshypotek 803087	4,84%	2018-03-30	8 000 000	-
Stadshypotek 837248	3,55%	2014-09-30	8 000 000	-
Stadshypotek 941105	3,41%	2014-01-30	2 000 000	-
Stadshypotek 941106	3,82%	2016-01-30	2 000 000	-
Stadshypotek 956167	3,46%	2014-03-30	12 000 000	-
Stadshypotek 956168	4,30%	2017-03-30	12 000 000	-
Stadshypotek 956303	3,73%	2015-03-30	2 849 991	-
Stadshypotek 967315	3,70%	2016-06-01	1 950 000	-
Stadshypotek 975092	3,38%	2015-06-30	1 950 000	-
Stadshypotek 982771	3,27%	2013-07-30	4 000 000	-
Stadshypotek 909595	4,27%	2019-07-30	10 000 000	-
Stadshypotek 884337	4,25%	2013-03-30	8 842 500	-
Stadshypotek 831761	4,21%	2020-07-30	7 500 000	-
Stadshypotek 623936	3,61%	90 dgr	2 442 844	-
			116 535 335	0

<u>Noter</u>	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
<u>Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</u>		
Upplupna räntekostnader	258 979	165 676
Förutbetalda avgifter/hyror	407 638	546 614
Upplupna sociala avgifter	-	57 027
Revisionsarvode	20 000	20 000
Göteborgs Stad Kretslopp	84 800	84 000
Renova	-	643
Stamfast	-	34 250
Tellstedt	-	5 750
GBG Energi	194 281	147 891
GodEl	25 800	-
Yellow Bygg- och fastighetsservice	48 945	71 045
Handelsbanken	882	1 225
Revisorsringen AB	64 911	70 223
	<u>1 106 236</u>	<u>1 204 344</u>

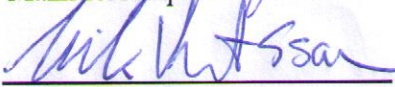
Göteborg den **13** maj 2013.
Brf Gamlestadstorget



Malin Rosenqvist




Sven Särnbratt



Erik Knutsson



Patrik Dyresjö

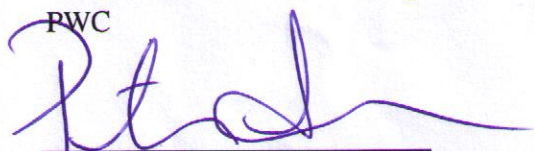


Per-Anders Augustsson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den **14/5** 2013.

PWC



Peter Larsson

Auktoriserad revisor