

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Göteborgshus nr 11
757201-7239

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 juli 2013 till 30 juni 2014

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Vid ordinarie föreningsstämma den 24 oktober 2013 deltog 34 (37) medlemmar. Barbro Dahlquist valdes till styrelseordförande på 1 år. Till ordinarie styrelseledamöter omvaldes Siv Stenerås och Vemund Ljung-Haanäs på 2 år, Magnus Dufwa nyvaldes på 2 år och Jonas Olsson fyllnadsvaldes på 1 år. Till styrelsesuppleanter omvaldes Gustaf Axelson och Lena Larsson på 2 år och Bertil Nilsson fyllnadsvaldes på 1 år.

Till ledamöter i valberedningen omvaldes Per Harrison, Mats Asztely och Emma Claesson. Samtliga på 1 år med Per Harrison som sammankallande. Samtidigt valdes Urban Engberg till ordinarie föreningsrevisor och Sture Persson valdes till föreningens revisorsuppleant, båda på 1 år.

Som auktoriserad revisor beslutades att utse revisionsbyrån KPMG.

Styrelseledamöter

Barbro Dahlquist, ordförande
Ulf Nilsson, vice ordförande
Siv Stenerås, ledamot
Vemund Ljung-Haanäs, ledamot
Magnus Dufwa, ledamot
Jonas Olsson, ledamot

Styrelsesuppleanter

Gustaf Axelson
Lena Larsson
Torgeir Alvestad
Bertil Nilsson

Revisorer

Urban Engberg

Revisorssuppleant

Sture Persson

KPMG har som huvudansvarig anmält auktoriserad revisor Marie-Louise Strand.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheterna Guldheden 14:2, 15:2 och 18:1 med adresserna Lövskogsgatan 2-8 och 13-17 samt Källsprångsgatan 1-3 och 5. På tomterna har 1947 uppförts bostadshus med 222 lägenheter, med en sammanlagd lägenhetsyta av 12 085 kvm.

Dessutom finns 8 kommersiella lokaler med en sammanlagd yta av 206 kvm samt ett antal övriga lokaler såsom gästlägenhet, bastu, hobbyverkstad, fritidslokaler, fastighetsexpedition samt små förråd och 69 parkeringsplatser.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt nedan:

42 st 1 rum och kök
21 st 1 rum, matrum och kök
24 st 2 rum och kök
87 st 2 rum, matrum och kök
48 st 3 rum och kök

Under verksamhetsåret har 24 (22) lägenhetsöverlåtelser ägt rum inom föreningen, vilket motsvarar 11% (10%) av lägenhetsbeståndet. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheterna är försäkrade i Trygg-Hansa med fullvärdesgaranti.

Fastighetens värdeår är 1957.

Förvaltning/organisationsanslutning

Primär Fastighetsförvaltning AB har för styrelsens räkning utfört ekonomisk och teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel och städ enligt avtal.

Föreningen är ansluten till Bostadsrätterna.

Göteborg Energi har tagit över ansvaret för samtliga primärledningar och samtliga undercentraler. I samband med detta har föreningen bekostat en teknisk upprustning till en kostnad av kr 2 479 405.

Föreningen har vidare tecknat ett så kallat komfortavtal med Göteborg Energi.

Avtalet avser att skapa en bättre värmekomfort samt att minska värmekostnaderna.

Avsättningar

Avsättning till föreningens fond för periodiskt underhåll sker med belopp enligt långsiktig underhållsplan.

Avsättning enligt underhållsplan är ca 83 kr per kvm och år, således 1 000 000 kr på årsbasis.

Underhåll

Föreningen har under 2013/2014 utfört reparationer för 805 943 kr. och periodiskt underhåll 986 288 kr.

Bland de större underhållsarbetena under det gångna året kan nämnas omfogning och hydrofobering av tre stycken tegelgavlar på Lövs kogsgatan 2, 4 och 13, fasadvätt på Källsprångsgatan 1-5 samt byte av hängrännor på Lövs kogsgatan 4 och 15 och komplettering av samtliga låsbeslag på samtliga takluckor i området.

Framtida underhållsbehov

Föreningen har en underhållsplan vilken i sin helhet finns tillgänglig för medlemmarna på fastighetsexpeditionen.

Ur underhållsplanen framgår följande planerade större underhållsåtgärder för den närmaste femårsperioden:

2014-2015

Lagning stödmurar

Målning balkongplattor

Renovering tegelfasader

Målning källargolv

Byte mattor fritidslokaler

Målning bastuavdelningar

Målning expedition Källsprångsgatan 1

Byte belysning i tvättstugor

OVK-besiktning höghus

Ca 1 925 000 kr.

2015-2016

Renovering tegelfasader
Justering fönster
Omläggning tak Lövskogsg 2 och 17
Byte P-skyltar
Spolning avlopp
Ca 2 343 750 kr.

2016-2017

Lagning marktrappor
Renovering tegelfasader
Målning entréskärmtak
Renovering hissmaskiner
OVK- besiktning låghus
Ca 1 718 750 kr.

2017-2018

Renovering tegelfasader
Fasadtvätt höghus + balkonger låghus
Byte torkrumsdörrar
Injustering värme
Ca 1 975 000 kr.

2018-2019

Renovering tegelfasader
Målning trapphus
Ca 2 462 500 kr.

Ovanstående är bedömningar styrelsen har gjort utifrån underhållsplanen som kan komma att revideras under de kommande åren beroende på förslitningstakt, nya tekniska bedömningar, nya bestämmelser eller ändrade ekonomiska förhållanden.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Styrelsen har hållit 12 (12) protokollförda styrelsesammanträden under året.

Boendeavgifter

1/7 2013 skedde en mindre omfördelning mellan årsavgifter och bränsavgifter. Ingen ny höjning är planerad under kommande verksamhetsår.

Totalt utgående avgift, inkl bränsle, är i genomsnitt vid verksamhetsårets utgång ca 614 kr per kvm och år.

<u>Resultat och ställning</u>	2013/2014	2012/2013	2011/2012	2010/2011
Nettoomsättning tkr	7 772	7 782	7 761	7 760
Rörelseresultat tkr	-2 210	654	1 515	634
Årets resultat	-2 504	247	1 062	94
Balansomslutning tkr	18 660	22 860	21 385	21 415
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm	614	614	614	614
Lån per kvm	1 073	1 156	1 156	1 198
Soliditet	21%	28%	29%	24%
Likviditet	111%	195%	272%	140%

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 175 240 kronor, disponeras enligt följande:

Avsättes till underhållsfond	1 000 000
Disponering ur underhållsfond	-986 288
Balanseras i ny räkning	161 528
Summa	<u>175 240</u>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-07-01 - 2014-06-30</i>	<i>2012-07-01 - 2013-06-30</i>
Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter	1	7 725 090	7 720 134
Övriga förvaltningsintäkter		46 943	61 653
		7 772 033	7 781 787
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskatt		-4 550	-4 550
Kommunal fastighetsavgift		-270 174	-268 620
Driftskostnader	2	-7 215 620	-4 354 014
Underhållskostnader		-986 288	-1 440 792
Styrelse - och personalkostnader	3	-149 760	-130 239
Avskrivningar av anläggningstillgångar	4	-1 356 574	-929 185
Rörelseresultat		-2 210 933	654 387
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	5	18 316	48 386
Räntekostnader	6	-311 152	-455 562
Resultat efter finansiella poster		-2 503 769	247 211
Årets resultat		-2 503 769	247 211
Årets resultat		-2 503 769	247 211
Avsättning till underhållsfond		-1 000 000	-1 000 000
Disponering ur underhållsfond		986 288	1 440 792
Årets resultat efter fondförändring		-2 517 481	688 003

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-06-30</i>	<i>2013-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	16 678 674	18 000 142
Inventarier, verktyg och installationer	8	–	11 318
		<u>16 678 674</u>	<u>18 011 460</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	9	543	517
		<u>543</u>	<u>517</u>
Summa anläggningstillgångar		16 679 217	18 011 977
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 560	4 389
Skattekonto		8 782	8 986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	113 811	95 334
		<u>129 153</u>	<u>108 709</u>
Kassa och bank	11	1 851 407	4 739 477
Summa omsättningstillgångar		1 980 560	4 848 186
SUMMA TILLGÅNGAR		18 659 777	22 860 163

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-06-30</i>	<i>2013-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		314 000	314 000
Underhållsfond		3 407 570	3 848 362
		<u>3 721 570</u>	<u>4 162 362</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 679 009	1 991 006
Årets resultat		-2 503 769	247 211
		<u>175 240</u>	<u>2 238 217</u>
		3 896 810	6 400 579
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13	12 972 500	13 972 500
		<u>12 972 500</u>	<u>13 972 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		705 013	1 285 205
Skatteskulder		–	156 961
Övriga skulder		53 510	40 437
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 031 944	1 004 481
		<u>1 790 467</u>	<u>2 487 084</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 659 777	22 860 163

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Belopp i kr</i>	<i>2014-06-30</i>	<i>2013-06-30</i>
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	41 650 000	41 650 000
 Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K-2 reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Nyttjandeperiod

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	ca 100 år
Fastighetsförbättringar	10-40 år
Maskiner och inventarier	5-10 år

Underhållsfond

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning och ianspråktagande sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut på föreningsstämman.

Not 1 Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter

	<i>2013-07-01</i>	<i>2012-07-01</i>
	<i>- 2014-06-30</i>	<i>- 2013-06-30</i>
Årsavgifter, bostäder	6 120 097	5 827 056
Hyror, lokaler	27 360	24 389
Hyror, bilplatser	277 380	273 289
Bränsleavgifter	<u>1 300 253</u>	<u>1 595 400</u>
	7 725 090	7 720 134

Not 2 Driftskostnader

	2013-07-01 - 2014-06-30	2012-07-01 - 2013-06-30
Fastighetsförsäkring	-79 536	-75 254
Teknisk förvaltning	-128 888	-124 284
Ekonomisk förvaltning	-201 420	-201 420
Kabel-TV	-139 149	-138 736
Administration, revision	-77 846	-75 473
Konsultarvoden	-47 910	-
Fastighetsskötsel	-874 516	-849 048
Energiavtal	-115 356	-88 433
Avtal skadedjur	-31 250	-
Reparationer	-805 943	-538 267
Vatten	-391 063	-370 436
El	-189 304	-206 645
Teknisk upprustning värme	-2 479 405	-
Uppvärmning	-1 299 618	-1 318 416
Sophantering	-220 374	-223 196
Trädgårdsarbete	-50 637	-139 006
Internet, passer- och bokningssystem	-82 087	-
Övrigt	-1 318	-5 400
	<u>-7 215 620</u>	<u>-4 354 014</u>

Not 3 Styrelse- och personalkostnader

	2013-07-01 - 2014-06-30	2012-07-01 - 2013-06-30
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Styrelsearvoden	-105 566	-96 290
Föreningsvald revisor	-9 480	-8 800
Summa	<u>-115 046</u>	<u>-105 090</u>
Sociala kostnader	-34 714	-25 149
Summa styrelse- och personalkostnader	<u>-149 760</u>	<u>-130 239</u>

Styrelsen har haft 12 möten under året.
Föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 4 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2013-07-01 - 2014-06-30	2012-07-01 - 2013-06-30
Byggnader	-40 969	-40 969
Fastighetsförbättringar	-873 790	-872 137
Inventarier, verktyg och installationer	-11 318	-16 079
Nedskrivning av undercentraler (50 %)	-430 497	-
	<u>-1 356 574</u>	<u>-929 185</u>

Not 5 Ränteintäkter

	2013-07-01 - 2014-06-30	2012-07-01 - 2013-06-30
Ränteintäkter bank	18 316	48 268
Övriga ränteintäkter	—	118
	<u>18 316</u>	<u>48 386</u>

Not 6 Räntekostnader

	2013-07-01 - 2014-06-30	2012-07-01 - 2013-06-30
Räntekostnader, fastighetslån	-311 152	-455 562
	<u>-311 152</u>	<u>-455 562</u>

Not 7 Byggnader och mark

	2014-06-30	2013-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	45 938 215	44 962 214
Årets investering (avser porttelefoni)	23 788	976 001
Avyttringar och utrangeringar	-1 920 137	—
	<u>44 041 866</u>	<u>45 938 215</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-27 938 073	-27 024 967
Avyttringar och utrangeringar	1 920 137	—
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-914 759	-913 106
Nedskrivning av undercentraler (50 %)	-430 497	—
	<u>-27 363 192</u>	<u>-27 938 073</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>16 678 674</u>	<u>18 000 142</u>
Taxeringsvärden, byggnader (i Sverige)	91 338 000	91 338 000
Taxeringsvärden, mark (i Sverige)	66 117 000	66 117 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-06-30	2013-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	743 775	743 775
	<u>743 775</u>	<u>743 775</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-732 457	-716 378
Årets avskrivning enligt plan	-430 497	-16 079
	<u>-1 162 954</u>	<u>-732 457</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>—</u>	<u>11 318</u>

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2014-06-30	2013-06-30
1 andel Fonus	543	517
	<u>543</u>	<u>517</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-06-30	2013-06-30
Förutbetalda driftskostnader	43 143	34 760
Fastighetsförsäkring	40 978	38 557
Fastighetsskatt	7 349	–
Övriga	22 341	22 017
	<u>113 811</u>	<u>95 334</u>

Not 11 Kassa och bank

	2014-06-30	2013-06-30
Handkassa	1 001	9 061
Bankmedel	1 850 406	4 730 416
	<u>1 851 407</u>	<u>4 739 477</u>

Not 12 Eget kapital

	Grund- avgifter	Underhålls- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	314 000	3 848 362	2 238 217
lanspråktagande av underhållsfond		-1 440 792	1 440 792
Avsättning till underhållsfond		1 000 000	-1 000 000
Årets resultat			-2 503 769
Vid årets slut	<u>314 000</u>	<u>3 407 570</u>	<u>175 240</u>

Not 13 Fastighetslån

Långgivare	Skuldbelopp	Räntesats	Ränte- bindningstid
Nordea	3 000 000	2,024%	3 månader
Nordea	5 500 000	2,024%	3 månader
Nordea	4 472 500	1,781%	3 månader
	<u>12 972 500</u>		
Avgår: nästa års amortering	–		
	<u>12 972 500</u>		

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2014-06-30</i>	<i>2013-06-30</i>
Räntekostnader	16 201	27 440
Förutbetalda hyror och avgifter	607 768	594 144
Upplupna drifts- och underhållskostnader	407 975	382 897
	<u>1 031 944</u>	<u>1 004 481</u>

Göteborg 2014-

Barbro Dahlquist

Ulf Nilsson

Siv Stenerås

Magnus Dufwa

Vemund Ljung-Haanäs

Jonas Olsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2014-

Urban Engberg
Internrevisor

Marie-Louise Strand
Auktoriserad revisor