

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Vaktposten 7 får härmed avge årsredovisning för 2012-01-01 -- 2012-12-31.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 1982-12-28 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2011-12-21.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2012-06-09 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Andreas Brandin	<i>ledamot, ordförande</i>
Helena Gyzander	<i>ledamot, kassör</i>
Henric Jonsson	<i>ledamot</i>
Fredrik Arnoldsson	<i>ledamot</i>
Joakim Edgren	<i>ledamot</i>
Traian Cimpeanu	<i>suppleant</i>

Extrastämma hölls 2012-02-11.

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda sammanträden.

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

Revisorer

Carina Åström	<i>intern revisor</i>
---------------	-----------------------

Valberedning

Hans Odelius	<i>sammankallande</i>
Karin Odelius	

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Kommendantsängan 3:7 med adress Majorsgatan 3. På fastigheten har uppförts byggnad, omfattande 16 bostadsrätter samt 1 hyresrätt, med en sammanlagd bostadsarea om 1.471 m².

Lägenhetsfördelning	<i>1 rok</i>	<i>2 rok</i>	<i>3 rok</i>	<i>4 rok</i>
<i>antal</i>	<i>1</i>	<i>6</i>	<i>9</i>	<i>1</i>

Org.nr 716408-7210

Under året har fem överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Fastigheten är försäkrad genom Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. Försäkringen omfattar fullvärde.

Verksamhet under året som gått

Verksamheten under året har fortlöpt utan några större händelser. Kvar på underhållsplanen som togs fram i samband med ombildningsbesiktningen är att dränera fastighetens innegård. I samband med detta arbete ska innegården också få en välbehövlig upprustning. Styrelsen har därför prioriterat detta arbete under året. En ritning har tagits fram för innegården och därefter har offerter för utförandet begärts in och utvärderats.

Stammarnas skick har kontrollerats och det har konstaterats att en renovering av dessa inte är akut inom ytterligare 5-10 år. Enligt besiktningsmannen behöver då inte heller stammarna bytas ut, utan kan förstärkas med s.k. ”relining”. I samband med att en ny underhållsplan tas fram under 2013 kommer dock ytterligare en besiktning av stammarna att genomföras.

Ekonomi

Budgeten för 2012 föll väl ut när det gäller planerade kostnader och intäkter, både rörliga och fasta. Dock hade vi något högre engångskostnader för periodiskt underhåll vilket försämrade resultatet som helhet.

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan slutet av 2010 då de sänktes med 12%. De nuvarande avgifterna bibehålls på nuvarande nivå under 2013 och någon höjning är i nuläget inte aktuellt för kommande år. Fastighetsskatten slopades 2008 och ersattes av en fastighetsavgift som 2012 var 1.365 kr/lägenhet.

Lånen är uppdaterade och 2/3 av lånen löper för närvarande med rörlig ränta, ett lån är bundet till februari 2014. Totalt har föreningen lån på 8,73 MKr.

En amorteringsplan har upprättats med en amorteringsgrad på ca 60 000 kr/år vilket betyder att föreningen ska bli skuldfri år 2061.

Verksamhet under det kommande året

En extrastämma hölls 2013-03-16 där stämman enhälligt beslutade att genomföra arbetet med dränering och förbättring av innegården enligt den offert som inkommit från DTC. Tidplan för arbetet är planerat att starta under maj månad och vara avslutat under september månad 2013. Kostnad för arbetet är beräknat till ca 650 000 kr såtillvida inga oförutsedda kostnader uppstår. Nytt lån för detta arbete kommer upprättas men avgifterna förblir oförändrade.

Eftersom underhållsplanen i stort sett är verkställd ska en ny plan tas fram under hösten 2013 och kompletteras av en flerårsbudget i syfte att säkerställa de medel som kommer behövas till framtida underhållsåtgärder.

Under andra halvåret 2012 har vi gjort en ordentlig genomgång och upphandling av våra lån och under våren 2013 har vi därefter bestämt att flytta våra banktjänster och lån till Handelsbanken. Denna flytt sänker våra lånekostnader omedelbart och skapar utrymme i budgeten för finansiering av bland annat upprustningen av innegården.

Org.nr 716408-7210

Vi fortsätter att bevaka våra kostnader samtidigt som vi ändå är angelägna om att vårda och bevara huset för att bibehålla marknadsvärdet. Vi uppmanar därför föreningens medlemmar att vi alla hjälps åt och bidrar med olika insatser och lika flitigt som hitintills fortsätter att ställa upp och vårda våra gemensamma utrymmen. Eftersom ombyggnadsarbetet med innegården pågår då vi traditionsenligt har vår gemensamma arbetsdag kommer vi att skjuta på det till i slutet av september i samband med att innegården invigs. Vi kommer även att kalla till en extra arbetsdag under slutfasen av arbetet med innegården för att hjälpa till med lite målning, stenläggning mm. vilket borgar för att kostnaderna hålls nere.

Nyckeltal

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Fastighetens bokförda värde/m ² bostadsyta kr	19 474	19 551	19 989
Lån per kvm bostadsyta kr	5 935	5 962	6 333
Genomsnittlig skuldränta %	3,66	3,74	3,56
Fastighetens belåningsgrad %	30	30	32

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har handhåfts av Revisorsringen Sverige AB.

Placering och förvaltning av föreningens kapital har under verksamhetsåret ombesörjts av föreningens styrelse.

Förslag till resultatdisposition:

Balanserat resultat	-232 440,00 kr
Årets resultat	-109 497,00 kr
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-341 937,00 kr</u>

Styrelsen föreslår:

Reservering till underhållsfond enligt stadgar	61 300,00 kr
Balanseras i ny räkning	-403 237,00 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
RESULTATRAKNING			
Intäkter, fastighetsförvaltning			
Medlemsavgifter		787 649	769 427
Intäkter lokaler		0	11 307
Intäkter hyresrätter		94 757	93 129
Övriga intäkter		19 164	10 010
		901 570	883 873
Kostnader, fastighetsförvaltning			
Drift- och förbrukningskostnader	<i>Not 1</i>	-282 240	-280 700
Underhållskostnader	<i>Not 2</i>	-195 983	-161 838
Fastighetsskatt/-avgift		-23 207	-22 578
Föreningsgemensamma kostnader	<i>Not 3, 4</i>	-77 967	-72 665
Avskrivning byggnader	<i>Not 5</i>	-114 273	-122 948
		-693 670	-660 729
Resultat fastighetsförvaltning		207 900	223 144
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		5 206	355
Räntekostnader		-319 341	-327 626
Övriga finansiella kostnader		-3 262	-2 829
		-317 397	-330 100
REDOVISAT RESULTAT		-109 497	-106 956

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	<i>Not 5</i>		
Byggnader		15 696 349	15 760 625
Mark		12 122 154	12 122 154
Fastighetsförbättringar		827 214	877 211
Summa materiella anläggningstillgångar		28 645 717	28 759 990
Summa anläggningstillgångar		28 645 717	28 759 990
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordringar		5 890	0
Skattefordran		32 035	32 664
Övriga fordringar		9 110	12 605
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<i>Not 6</i>	41 309	24 912
Summa kortfristiga fordringar		88 344	70 181
Kassa och bank			
Kassa		1 769	89
Bankkonton		413 291	516 198
Summa kassa och bank		415 060	516 287
Summa omsättningstillgångar		503 404	586 468
SUMMA TILLGÅNGAR		29 149 121	29 346 458

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet Eget kapital	<i>Not 7</i>		
Medlemsinsatser		18 250 082	18 250 082
Upplåtelseavgifter		2 173 725	2 173 725
Underhållsfond		213 671	152 371
Summa bundet eget kapital		20 637 478	20 576 178
Fritt Eget kapital	<i>Not 7</i>		
Balanserat resultat		-232 440	-64 183
Årets resultat		-109 497	-106 956
Summa fritt eget kapital		-341 937	-171 139
Summa eget kapital		20 295 541	20 405 039
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	<i>Not 8</i>	8 670 000	8 730 000
Summa långfristiga skulder		8 670 000	8 730 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		30 049	6 955
Kortfristig del av lån		60 000	40 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>Not 9</i>	93 531	164 464
Summa kortfristiga skulder		183 580	211 419
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 149 121	29 346 458
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar		9 646 000	9 646 000
ANSVARSFÖRBINDELSER		INGA	INGA

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade reglerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

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. Avskrivning sker enligt progressiv plan med 0,40 % av anskaffningskostnaden under 2012. Fastighetsförbättringar har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Fastighetsförbättringar avskrivs med 2-10% under 2012.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt stadgarna. 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	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31
<u>Not 1 Drift- och förbrukningskostnader</u>		
El	19 723	34 660
Fjärrvärme	161 532	154 986
Vatten och avlopp	41 791	33 443
Fastighetsstädning	28 275	26 989
Väghållning	1 752	1 638
Sophämtning & återvinning	29 167	28 984
	282 240	280 700

Org.nr 716408-7210

Noter	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<u>Not 2 Underhållskostnader</u>		
Löpande underhåll	62 184	149 428
Periodiskt underhåll	133 800	12 410
	195 984	161 838
<u>Not 3 Föreningsgemensamma kostnader</u>		
Försäkringar	20 935	24 198
Porttelefon	2 066	1 977
Ekonomisk förvaltning	24 650	21 622
Konsultarvode	-	1 988
Kabel-TV	17 268	16 952
Administrativa kostnader	13 048	5 928
Styrelsearvoden	-	-
	77 967	72 665
<u>Not 4 Arvode, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</u>		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	-	-
Sociala kostnader	-	-
	-	-
	2012-12-31	2011-12-31
<u>Not 5 Anläggningstillgångar</u>		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	16 068 901	16 068 901
Summa anskaffningsvärde	16 068 901	16 068 901
Ingående ackumulerade avskrivningar	-308 276	-244 000
Årets avskrivning	-64 276	-64 276
Bokfört värde	15 696 349	15 760 625
Taxeringsvärde		
Byggnader	11 720 000	11 720 000
Mark	8 715 000	8 715 000
	20 435 000	20 435 000
Fastighetsförbättringar		
Ingående anskaffningsvärde	993 533	695 070
Årets anskaffning	-	298 463
Summa anskaffningsvärde	993 533	993 533
Ingående ackumulerade avskrivningar	-116 322	-57 650
Årets avskrivning	-49 997	-58 672
Bokfört värde	827 214	877 211

Noter	2012-12-31	2011-12-31
<u>Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</u>		
Nordic Guarantee	4 500	6 000
Länsförsäkringar/Trygg-Hansa/Sveland	3 384	6 141
Anticimex	24 355	-
Energibolaget i Sverige AB	4 012	5 923
Linnéstadens Service AB	-	2 200
TeliaSonera	330	330
IL Recycling	281	-
Com Hem AB	4 447	4 318
	41 309	24 912

<u>Not 7 Förändring av eget kapital</u>	Insatser		Balanserat	
	upplåtelseavg.	Underhållsfond	resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 423 807	152 371	-64 183	-106 956
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		61 300	-168 257	106 956
Årets resultat				-109 497
Belopp vid årets slut	20 423 807	213 671	-232 440	-109 497

<u>Not 8 Fastighetslån</u>	Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp	Kommande års
					amortering
	Nordea 3978 84 37176	2,892%	90 dagar	2 730 000	60 000
	Nordea 3978 84 37184	3,450%	90 dagar	3 000 000	-
	Nordea 3978 84 37192	2,892%	90 dagar	3 000 000	-
				8 730 000	60 000

<u>Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</u>		
Upplupna styrelsearvoden	5 994	5 994
Upplupna räntekostnader	23 368	30 441
Förutbetalda avgifter/hyror	35 380	48 533
Ekonomisk förvaltning	13 025	6 525
Göteborgs Stad Kretslopp	14 414	12 511
Nordea	331	-
TeliaSonera	86	-
Göteborg Energi	-	46 076
Ocab	-	10 000
Ambius	-	3 300
IL Recycling	933	1 084
	93 531	164 464

Göteborg den / 2013
Brf Vaktposten 7

Andreas Brandin

Helena Gyzander

Henric Jonsson

Fredrik Arnoldsson

Joakim Edgren

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2013

Carina Åström