

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Johannebergshus 2:5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-04-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-06-29 och nuvarande stadgar registrerades 2004-04-06 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Johanneberg 2:5	2004	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

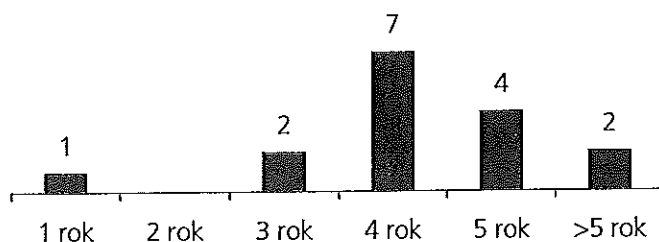
Fastigheten bebyggdes 1927 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 527 kvadratmeter, varav 2 305 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 222 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



[Handwritten signature]

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Frisersalong	81 kvm	2016-09-30
Kaféverksamhet	40 kvm	2015-09-30
Antikhandel	20 kvm	2015-04-30
Terapiverksamhet	45 kvm	2014-09-30

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2027.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte till tryckstyrd värmecirkulationspump	2012
Målning av portar	2012
Tätning av fönster mot gata	2011
Renovering av fönster mot gården	2011 - 2012
Fuktsäkring av fasad mot Kjellbergsgatan	2009
Byte av termostater	2009
Nya kablage för TV, tele och bredband	2007
Byte av elstammar inklusive nya mätare	2007
Byte till säkerhetsdörrar	2007
Renovering av trapphus	2006 - 2007
Relining av stammar och installation av varmvattencirkulation	2006
Omfogning tegelfasader	2005
Renovering av balkonger	2005
Omläggning tak	2004

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Sjögrens Projekt och Byggläsnings

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 16 st.

Ingen av föreningens medlemslägenheter har överlåtits under året.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Eva Angenete	Ledamot
Pontus Lidberg	Ledamot
Fredrik Aschan	Ledamot
Leif Gunnarsson	Ledamot
Andreas Bryneson	Ledamot
Astri Lidman	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Leif Tage Gunnarsson, Per Andreas Bryneson och Nina Astri Lidman

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Rein Leesment	Ordinarie Extern	KPMG
---------------	------------------	------

Valberedning

Ella Hallberg
Ingela Ekholm

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-15.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under 2013 planeras balkonger att byggas mot gården. Kostnaden för dessa belastar ej föreningen utan betalas av berörda medlemmar.

I övrigt planeras inga större underhållsarbeten under 2013.

Övrig information

Fastighetsaktiebolaget Johannebergshus bildades 20 februari 1925 i kvarteret Taltrasten och ombildades till bostadsrättsförening 2004. Husets som tillhör Johannebergshus 2:5 ritades av Malte Ericks 1925 och byggdes 1927.

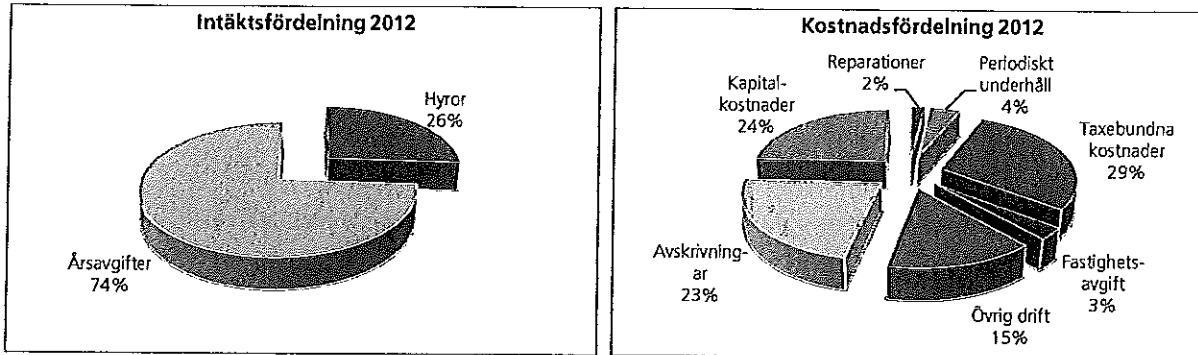
Runt år 1900 var Johanneberg ett obebyggt område och en stadsplanetävling utlystes för att på bästa sätt ta tillvara den fortsatta utvecklingen i Johanneberg. 1907 bearbetade stadsingenjör Albert Lilienberg den nya stadsplanen som fastställdes först år 1917 och karakteriserades av oregelbundna, individuellt utformade kvarters- och gårdsrum, väl anpassade till naturens topografi. Stadsplanen sågs som en förebild av tidens kritiker. Byggnaderna placerades medvetet och utformades med förträdgårdar. Trädgårdarna ansågs mycket viktiga och byggdes med terrasser, naturstensmurar och trappor. Tyvärr har många förträdgårdar idag ersatts av parkeringsplatser. Stadsdelen är en unik tidstypiskt utformad miljö och fastigheterna har höga kulturhistoriska värden och ingår i kommunens bevarandeprogram.

Kvarteret Taltrasten byggdes upp mellan åren 1924-1928 och var den första delen av utbyggnaden av den nya planen. Kvarteret är slutet med oregelbunden form och präglades av arkitekturidealet för 1920-talet, klassicism med sparsmakad dekor, tegelfasader och släta putsfasader in mot gården, där avsikten var att gården skulle vara öppen mellan husen. Fönstren följer dock inte alltid 1920-tals klassicismen. Taken var sadeltak med takkupor. Fram till 1975 gjordes ringa ombyggnader i området, därefter har många förändrats med nya fönster, inredda vindar och många ytterdörrar har bytts ut.

FAO
H A
P A
dy

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 305 kvm bostäder och 222 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	397	397	397
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 254	3 254	3 240
Elkostnad/kvm totalyta	6	8	9
Värmekostnad/kvm totalyta	88	84	99
Vattenkostnad/kvm totalyta	24	22	10
Kapitalkostnader/kvm totalyta	115	106	71

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	57 432
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-354 560
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-114 108
summa ansamlad förlust	-411 236

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	51 625
att i ny räkning överförs	-359 611

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

Handwritten signatures and initials:
 HJ
 HJ
 R. A. H.

RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 235 963	1 167 023
Övriga rörelseintäkter		10 346	7 426
		1 246 308	1 174 449
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-75 340	-69 640
Reparationer		-23 149	-37 201
Periodiskt underhåll		-51 625	-610 440
Taxebundna kostnader		-347 043	-358 306
Övriga driftskostnader		-25 167	-42 334
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-34 898	-36 494
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-75 990	-103 987
Avskrivningar		-268 336	-268 336
		-901 548	-1 526 738
RÖRELSERESULTAT		344 760	-352 289
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 170	1 781
Räntekostnader		-289 498	-266 749
		-287 328	-264 968
ÅRETS RESULTAT		57 432	-617 257

Handwritten signatures and initials, including "RO", "AL", and "HJ".

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	
	<u>7 074 629</u>	<u>7 342 965</u>
	7 074 629	7 342 965
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	7 074 629	7 342 965
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	26	0
Övriga fordringar	10 461	10 986
Förutbetalda kostnader	Not 4	
	<u>12 905</u>	<u>12 645</u>
	23 392	23 631
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	66 129	90 271
SBC klientmedel i SHB	<u>519 814</u>	<u>329 529</u>
	585 943	419 801
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	609 335	443 432
SUMMA TILLGÅNGAR	7 683 963	7 786 397

RO
AK 27

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		60 480	60 480
Upplåtelseavgifter		0	148 589
Fond för yttre underhåll	Not 6	114 108	114 108
		<u>174 588</u>	<u>323 177</u>
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-468 668	0
Årets resultat		57 432	-617 257
		<u>-411 237</u>	<u>-617 257</u>
SUMMA EGET KAPITAL		-236 649	-294 080
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	7 500 000	7 500 000
		<u>7 500 000</u>	<u>7 500 000</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		41 599	199 621
Skatteskulder		1 381	5 173
Övriga kortfristiga skulder		59 607	59 607
Upplupna kostnader	Not 8	97 717	73 507
Förutbetalda avgifter och hyror		220 308	242 569
		<u>420 612</u>	<u>580 477</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 683 963	7 786 397
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	7 500 000	7 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

FA
H
H
H
H

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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	2,00 %	2,00 %
Fastighetsförbättringar	2,86 - 4,00 %	2,86 - 4,00 %
Standardförbättringar	5,00 %	5,00 %
Värmeanläggning	4,00 - 5,00 %	4,00 - 5,00 %
Elanläggning	4,00 - 6,00 %	4,00 - 6,00 %
Port/säkerhetsdörr	4,00 %	4,00 %
Bredband	4,00 %	4,00 %

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

Not 1	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	915 125	915 132
Hysesintäkter	320 838	251 891
	1 235 963	1 167 023

Not 2	2012	2011
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	54 063	48 836
Fastighetsskötsel enligt beställning	3 281	1 055
Snöröjning/sandning	0	1 848
Hissbesiktning	2 480	2 447
Myndighetstillsyn	3 720	0
Gård	0	2 366
Serviceavtal	11 091	10 837
Förbrukningsmateriel	705	1 258
Brandskydd	0	994
	75 340	69 640

Reparationer		
Gemensamma utrymmen	7 294	0
Lås	5 125	1 115
VVS	0	745
Ventilation	0	11 613
Elinstallationer	1 838	7 071
Hiss	8 892	14 551
Vattenskada	0	2 106
	23 149	37 201

FO
H AL
R A ty

Not 2 fortsättning	2012	2011
Periodiskt underhåll		
VVS	14 750	0
Fönster	0	610 440
Garage/parkering	36 875	0
	51 625	610 440
Taxebundna kostnader		
El	14 670	19 020
Värme	223 213	212 191
Vatten	61 522	56 042
Sophämtning/renhållning	47 638	61 671
Grovsopor	0	9 382
	347 043	358 306
Övriga driftskostnader		
Försäkring	25 167	23 633
Kabel-TV	0	18 701
	25 167	42 334
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	34 898	36 494
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Juridiska åtgärder	0	8 688
Hysesförluster	324	0
Revisionsarvode extern revisor	22 613	11 750
Föreningskostnader	0	4 613
Fritids och Trivselkostnader	350	1 184
Förvaltningsarvode	29 860	22 233
Förvaltningsarvoden övriga	0	13 525
Administration	2 819	2 248
Konsultarvode	16 054	29 326
Föreningsavgifter	0	6 450
Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 970	3 970
	75 990	103 987
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Avskrivningar		
Byggnad	10 327	10 327
Förbättringar	258 009	258 009
	268 336	268 336
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	901 548	1 526 738

Handwritten signatures and initials:
FA
dy AR
g h t y
x

Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	8 792 546	8 792 546
Utgående anskaffningsvärde	8 792 546	8 792 546
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 449 581	-1 181 245
Årets avskrivningar enligt plan	-268 336	-268 336
Utgående avskrivning enligt plan	-1 717 917	-1 449 581
Planenligt restvärde vid årets slut	7 074 629	7 342 965
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	448 864	448 864
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 624 000	18 624 000
Taxeringsvärde mark	19 412 000	19 412 000
	38 036 000	38 036 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	36 600 000	36 600 000
Lokaler	1 436 000	1 436 000
	38 036 000	38 036 000

Not 4	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	8 371	8 225
Fastighetsskötsel	0	4 420
Kabel-TV	4 534	0
	12 905	12 645

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	60 480	0	0	60 480
Upplåtelseavgifter	0	0	-148 589	148 589
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	114 108	114 108	-114 108	114 108
Summa bundet eget kapital	174 588	114 108	-262 697	323 177
Fritt eget kapital				
Ansamlad förlust	-468 668	-114 108	-354 560	0
Årets resultat	57 432	57 432	617 257	-617 257
Summa fritt eget kapital	-411 237	-56 676	262 697	-617 257
Summa eget kapital	-236 649	57 432	0	-294 080

Not 6	2012	2011
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	114 108	0
Reservering enligt stadgar	114 108	114 108
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-114 108	0
Vid årets slut	114 108	114 108

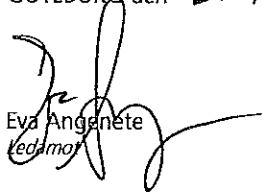
Not 7	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2012-12-31	2012-12-31	2011-12-31	ändringsdag
SEB BoLån	5,100 %	2 000 000	2 000 000	2014-09-28
SEB BoLån	3,000 %	5 500 000	5 500 000	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		7 500 000	7 500 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		7 500 000	7 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 000 000 Kr.

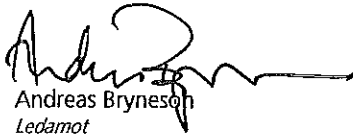
Not 8
UPPLUPNA KOSTNADER

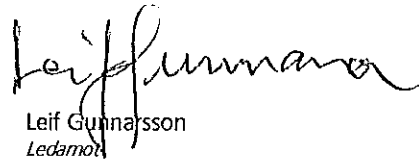
	2012-12-31	2011-12-31
El	1 589	1 607
Värme	39 755	18 519
Vatten	21 608	21 608
Sophämtning	8 861	10 104
Extern revisor	19 300	16 000
Ränta	6 604	5 669
	<u>97 717</u>	<u>73 507</u>

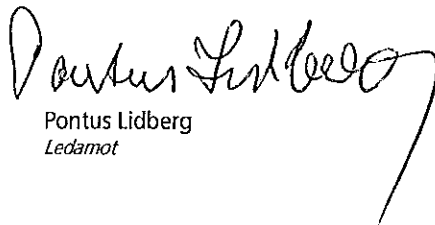
GÖTEBORG den 23, 4 2013



Eva Angenete
Ledamot


Fredrik Aschan
Ledamot


Andreas Bryneson
Ledamot


Leif Gunnarsson
Ledamot


Pontus Lidberg
Ledamot


Astri Lidman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24, 4 2013


Rein Leesment
Auktoriserad revisor
KPMG

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Johannebergshus 2:5, org. nr 769610-7692

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Johannebergshus 2:5 för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utföra granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Johannebergshus 2:5s finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Johannebergshus 2:5 för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.


Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 24/4-2013


Rein Leesment
Auktoriserad revisor

