

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vasafyran

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 2001-07-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-02-17 och nuvarande stadgar registrerades 2001-07-24 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vasastaden 17:7	2003	Göteborg
Vasastaden 17:8	2003	Göteborg
Vasastaden 17:11	2003	Göteborg
Vasastaden 17:12	2003	Göteborg

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

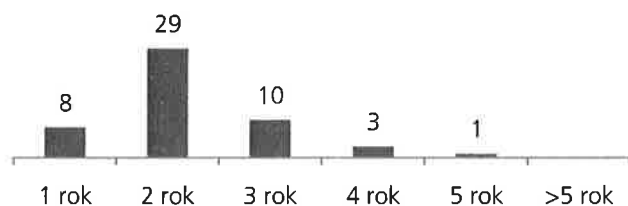
Fastigheterna bebyggdes 1886 och består av 4 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1979.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 387 kvadratmeter, varav 3 939 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 448 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Butik	99 kvm	2015-03-31
Lager	31 kvm	2014-11-01
Galleri	102 kvm	2015-01-01
Butik	110 kvm	2015-09-30
Butik/Lager	60 kvm	2013-11-30
Kontor	40 kvm	2015-01-31

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Gemensamhetslokal	Utgör styrelserum

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010-10-12 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Slutinstallation och aktivering av det nya porttelefonisystemet.	2012	Aschebergsgatan 11A/B-13A/B och Erik Dahlbergsgatan 26A/B-28 A/B
Genomgång och förbättring av stuprännor.	2012	Erik Dahlbergsgatan 26A/B-28A/B
Ommålning av portal.	2012	Aschebergsgatan 11A/B-13A/B
Installation av och aktivering av bredbandsnät - Fiber Lan	2011	Aschebergsgatan 11A/B-13A/B och Erik Dahlbergsgatan 26A/B-28 A/B
Installation av och förberedelse för porttelefoni	2011	Aschebergsgatan 11A/B-13A/B och Erik Dahlbergsgatan 26A/B-28 A/B
Ombyggnad/Förbättring av portal	2011	Aschebergsgatan
Byte av värmepump	2011	Aschebergsgatan 11
Renovering av golv och ytskikt i hyreslokal	2011	Aschebergsgatan 13A (utåt gatan)
Renovering av toalett- och duschrum i styrelserum	2011	Erik Dahlbergsgatan 28B
Ombyggnad av vindsförrådsutrymme	2011	Erik Dahlbergsgatan 28B
Reparation av elcentral	2011	Erik Dahlbergsgatan 26A
Ljudisolering i hyreslokal	2010 - 2011	Aschebergsgatan 11A
Renovering av tvättstuga	2010 - 2011	Aschebergsgatan 13B
Underhållsarbete värmesystem	2010	Aschebergsgatan 11A/B-13A/B och Erik Dahlbergsgatan 26A/B-28A/B
Renovering av golv på vind efter vattenläckage	2010	Aschebergsgatan 11B
Byte av 2 st cirkulationspumpar i värmecentraler	2009	Aschebergsgatan 13B och Erik Dahlbergsgatan 28B
Lagning av naturstenstrappsteg i trapphus	2009	Aschebergsgatan 11A/B och Erik Dahlbergsgatan 26A/B och 28A/B
Portalrenovering	2009	Aschebergsgatan och Erik Dahlbergsgatan

Byte av 2 st WC-stolar i hyreslokaler	2009	Aschebergsgatan 11A och Erik Dahlbergsgatan 26A
Renovering av fläktsystem i hyreslokal	2009	Aschebergsgatan 11A
Byte av ljusarmaturer trapphus och lokalentréer på gård	2009	Aschebergsgatan 11A/B-13A/B och Erik Dahlbergsgatan 26A/B-28A/B
Byte av spanjoletter på portar	2009	Aschebergsgatan och Erik Dahlbergsgatan
Borsyreinfiltrering	2008	Erik Dahlbergsgatan
Ny torktumlare i tvättstugan	2008	Aschebergsgatan 13B
Ny belysning hyreslokal	2008	Aschebergsgatan 11A
Trapphusrenovering	2008 - 2009	Aschebergsgatan 11A/B-13A/B och Erik Dahlbergsgatan 26A/B-28A/B
Ny torktumlare i tvättstugan	2007	Aschebergsgatan 13B
Reparation och målning av yttertak	2007	Aschebergsgatan
Byte av timer för trapphusbelysning	2006	Aschebergsgatan och Erik Dahlbergsgatan
Byte av del i stamledning i hyreslokal	2006	Erik Dahlbergsgatan 26A
Renovering av gemensamhetslokal (styrelserum)	2006	Erik Dahlbergsgatan 28B
Ny porttelefon	2006	Aschebergsgatan
Reparation av takplåt	2006	Aschebergsgatan och Erik Dahlbergsgatan
Renovering av hissmaskin	2006	Aschebergsgatan 13A
Nytt torkskåp i tvättstuga	2006	Aschebergsgatan 13B
Byte av frånluftsfläktar	2006	Aschebergsgatan och Erik Dahlbergsgatan
Ny ledstång trapphus	2005	Erik Dahlbergsgatan 28B
Fönsterrenovering	2005	Aschebergsgatan 11A/B-13A/B och Erik Dahlbergsgatan 26A/B-28A/B
Ventilationssystemsrenovering	2005	Aschebergsgatan och Erik Dahlbergsgatan
Fasadrenovering	2005	Erik Dahlbergsgatan 26-28
Borsyreinfiltrering	2004	Erik Dahlbergsgatan
Reparation och målning av yttertak	2004	Erik Dahlbergsgatan
Badrumsrenovering	2004 - 2005	Aschebergsgatan 11A/B-13A/B och Erik Dahlbergsgatan 26A/B-28A/B
Nya portar	2004	Aschebergsgatan och Erik Dahlbergsgatan

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	I fastigheten finns uttag för möjlig internetuppkoppling via ComHem och Bredbandsbolaget (Fiber Lan)
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk Förvaltning	Egen regi, styrelsen.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 48 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 7 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 4 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Tobias Bramer	Ordförande
Erik Svensson	Ledamot
Philip Nilsson	Ledamot
Seppo Ahtonen	Ledamot

Mandana Parsi	Suppleant
Per Hessel	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Eva From	Ordinarie Extern	Ernst & Young AB
Peter Öfverström	Suppleant Extern	Ernst & Young AB

Valberedning

Fredrik Vinge	Sammanställande
Lars Dahlin	
Petra Engman Persson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-04-21.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Lokalhyreskontrakt med Melta AB har förlängts t o m 2013-11-30. Lokalen är belägen på Aschebergsgatan 13A utåt gatan.

Lokalhyreskontrakt med Vasa Gaming AB har förlängts t o m 2015-09-30. Lokalen är belägen på Aschebergsgatan 11A.

Slutinstallation och aktivering av det nya porttelefonisystemet – Aschebergsgatan 11A/B-13A/B och Erik Dahlbergsgatan 26A/B-28A/B.

Genomgång och förbättring av stuprännor – Erik Dahlbergsgatan 26A/B-28A/B.

Ommålning av portal mot Aschebergsgatan 11A/B-13A/B.

Inköp och installation i styrelserummet av brandsäkert arkivskåp.

Ny fastighetsskötare, Service Entreprenören Väst AB, har anlitats.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Lokalhyreskontrakt med Kents All- & Elservice har förlängts t o m 2014-11-01. Lokalen är belägen på Erik Dahlbergsgatan 26B.

Lägenhet 405 (Aschebergsgatan 13A, 4 tr) har hittills upplåtits med hyresrätt. I februari 2013 har lägenheten med hjälp av mäklare sålts på den öppna marknaden via budgivning. Köpeskillingen uppgick till 4 575 000 kr.

Planerade händelser:

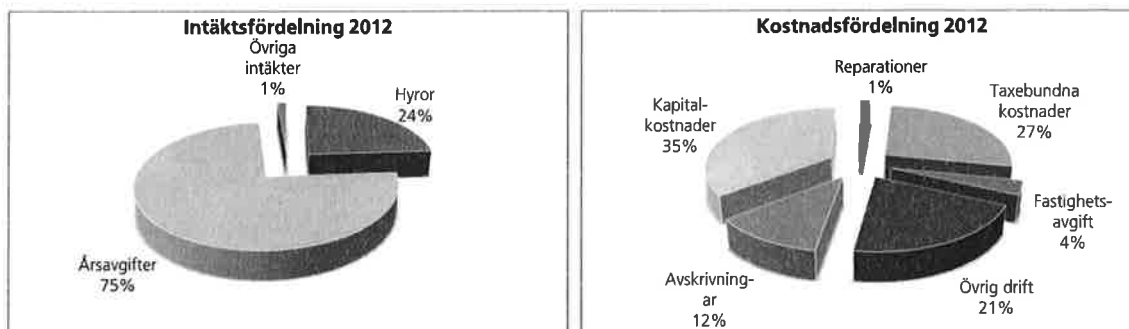
Barnsäkring av trapppräcken på Erik Dahlbergsgatan 26A.

Lägenhet 305 (Aschebergsgatan 11A, 3 tr) har hittills upplåtits med hyresrätt. Under 2013 skall lägenheten med hjälp av mäklare säljas på den öppna marknaden via budgivning.

Föreningens ekonomi

Bundet lån i Swedbank om 1 064 000 kr förföll 2012-05-28. Lånet har omsatts till rörligt lån i Nordea. Aktuell ränta 2012-12-31 = 2,676%.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 939 kvm bostäder och 448 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	559	559	544	544
Hyror/kvm hyresrättsyta	911	936	883	832
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 150	6 150	6 163	6 163
Elkostnad/kvm totalyta	14	18	21	18
Värmekostnad/kvm totalyta	96	92	105	91
Vattenkostnad/kvm totalyta	29	25	25	24
Kapitalkostnader/kvm totalyta	208	215	236	235

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	166 063
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-3 698 669
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-245 000
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-3 777 606

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	19 070
att i ny räkning överförs	-3 758 536

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	2 704 876	2 722 630
Övriga rörelseintäkter		37 485	203 772
		2 742 361	2 926 402
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-158 526	-326 828
Reparationer		-36 802	-457 002
Periodiskt underhåll		-19 070	-573 565
Taxebundna kostnader		-687 484	-674 662
Övriga driftskostnader		-101 267	-95 725
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-96 485	-93 272
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-179 939	-239 595
Personalkostnader		-91 994	-91 994
Avskrivningar		-306 326	-299 677
		-1 677 892	-2 852 320
RÖRELSERESULTAT		1 064 469	74 082
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		11 940	13 234
Räntekostnader		-910 346	-944 254
		-898 406	-931 020
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		166 063	-856 937
SKATT			
Skatt ändrad taxering		0	31 579
		0	31 579
ÅRETS RESULTAT		166 063	-825 358



BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	59 515 633	59 662 379
	59 515 633	59 662 379
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	59 519 133	59 665 879
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	8 373	392
Övriga fordringar	98 265	140 299
Förutbetalda kostnader Not 4	26 091	24 893
	132 729	165 584
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	105 338	87 095
SBC klientmedel i SHB	1 782 672	1 446 432
	1 888 010	1 533 527
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 020 738	1 699 111
SUMMA TILLGÅNGAR	61 539 871	61 364 990

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		38 925 098	38 925 098
Upplåtelseavgifter		2 648 631	2 648 631
Fond för yttre underhåll	Not 6	367 103	695 667
		41 940 832	42 269 396
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-3 943 669	-3 446 874
Årets resultat		166 063	-825 358
		-3 777 606	-4 272 233
SUMMA EGET KAPITAL		38 163 226	37 997 163
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	22 515 250	22 450 250
		22 515 250	22 450 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	0	65 000
Leverantörsskulder		76 573	113 369
Skatteskulder		189 757	185 269
Övriga kortfristiga skulder		111 353	132 850
Upplupna kostnader	Not 8	285 430	237 480
Förutbetalda avgifter och hyror		198 282	183 609
		861 395	917 577
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		61 539 871	61 364 990
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	24 600 000	24 600 000
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	0,65%	0,65 %
Porttelefon	10,00%	

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	2 046 936	2 046 972
Hysesintäkter	657 941	675 658
	2 704 876	2 722 630
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	109 142	110 004
Fastighetsskötsel enligt beställning	1 545	105 611
Snöröjning/sandning	16 206	18 864
Städning entreprenad	0	2 363
Hissbesiktning	2 608	2 538
Gemensamma utrymmen	338	3 322
Gård	10 555	53 260
Serviceavtal	6 576	0
Förbrukningsmateriel	10 333	2 645
Brandskydd	1 225	28 222
	158 526	326 828
Reparationer		
Lokaler	0	14 772
Gemensamma utrymmen	5 688	0
Tvättstuga	2 425	10 153
Entré/trapphus	13 500	31 177
Lås	0	1 593
VVS	1 691	15 819
Ventilation	0	884
Elinstallationer	4 973	0
Hiss	8 525	14 508
Fasad	0	44 557
Skador/klotter/skadegörelse	0	55 849
Vattenskada	0	267 690
	36 802	457 002

Not 2, fortsättning	2012	2011
Periodiskt underhåll		
Lokaler	0	31 250
Tvättstuga	0	458 169
Vind	0	53 219
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	18 550
Tak	0	12 377
Fönster	19 070	0
	19 070	573 565
Taxebundna kostnader		
El	63 484	78 473
Värme	419 700	402 488
Vatten	125 323	111 257
Sophämtning/renhållning	78 977	82 444
	687 484	674 662
Övriga driftskostnader		
Försäkring	44 207	39 713
Kabel-TV	57 060	56 012
	101 267	95 725
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		
	96 485	93 272
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	2 613	2 242
Juridiska åtgärder	23 063	4 750
Inkassering avgift/hyra	5 400	900
Revisionsarvode extern revisor	23 425	20 536
Föreningskostnader	19 436	6 479
Styrelseomkostnader	0	7 444
Fritids och Trivselkostnader	6 250	500
Förvaltningsarvode	72 992	76 142
Förvaltningsarvoden övriga	0	11 488
Administration	4 853	4 257
Korttidsinventarier	11 370	8 500
Konsultarvode	5 016	90 838
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 520	5 520
	179 939	239 595
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	70 000	70 000
Sociala kostnader	21 994	21 994
	91 994	91 994
Avskrivningar		
Byggnad	299 677	299 677
Förbättringar	6 649	0
	306 326	299 677
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 677 892	2 852 320

Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	61 390 473	61 390 473
Nyanskaffningar	159 580	0
Utgående anskaffningsvärde	61 550 053	61 390 473

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 728 094	-1 428 417
Årets avskrivningar enligt plan	-306 326	-299 677
Utgående avskrivning enligt plan	-2 034 420	-1 728 094

Planenligt restvärde vid årets slut	59 515 633	59 662 379
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	15 286 357	15 286 357

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 279 000	37 279 000
Taxeringsvärde mark	30 608 000	30 608 000
	67 887 000	67 887 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	65 200 000	65 200 000
Lokaler	2 687 000	2 687 000
	67 887 000	67 887 000

Not 4	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	11 401	10 004
Kabel-TV	14 690	14 265
Telia	0	624
	26 091	24 893

Not 5			Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	38 925 098	0	0	38 925 098
Opplåtelseavgifter	2 648 631	0	0	2 648 631
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	367 103	245 000	-573 564	695 667
Summa bundet eget kapital	41 940 832	245 000	-573 564	42 269 396
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-3 943 669	-245 000	-251 794	-3 446 874
Årets resultat	166 063	166 063	825 358	-825 358
Summa ansamlad förlust	-3 777 606	-78 937	573 564	-4 272 233
Summa eget kapital	38 163 226	166 063	0	37 997 163

Not 6	2012	2011
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	695 667	450 667
Reservering enligt stadgar	245 000	245 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-573 564	0
Vid årets slut	367 103	695 667

Not 7	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2012-12-31	2012-12-31	2011-12-31	ändringsdag
Stadshypotek	3,220 %	0	6 451 250	
Swedbank Hypotek	4,070 %	8 500 000	8 500 000	2016-03-30
SEB BoLån	4,880 %	6 500 000	6 500 000	2018-03-28
Nordea	3,250 %	6 451 250	0	2014-03-19
Nordea Hypotek	2,676 %	1 064 000	0	Rörligt lån
Swedbank Hypotek	3,715 %	0	1 064 000	
Summa skulder till kreditinstitut		22 515 250	22 515 250	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-65 000	
		22 515 250	22 450 250	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 515 250 Kr.

Not 8 UPPLUPNA KOSTNADER	2012-12-31	2011-12-31
El	10 788	5 759
Värme	67 909	50 830
Vatten	22 599	20 859
Sophämtning	11 454	11 316
Extern revisor	24 700	25 500
Arvoden	70 000	70 000
Sociala avgifter	21 994	21 994
Ränta	39 498	31 222
Snöröjning	7 800	0
Fastighetsskötsel entreprenad	8 688	0
	285 430	237 480

Göteborg den 9 / 4 2013



Tobias Brammer
Ordförande


Philip Nilsson
Ledamot


Seppo Anttonen
Ledamot


Erik Svensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 4 2013


Eva From
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB