



Årsredovisning
för
Brf 2-rumsstandard
org.nr. 757200-9715

Räkenskapsåret 2012

Styrelsen för Brf 2-Rumsstandard, Göteborgs kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2012.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Verksamhetsberättelse för Brf 2-rumsstandard 2012

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter:		Utsedd av:	Vald t.o.m. årstämman:
Lars Hansson	ordförande	Stämman	2014
Svante Prado	sekreterare	Stämman	2014
John-Micha Angborn	kassör	Stämman	2013
Jan-Erik Holgersson	fastighetsansv.	Stämman	2013
Sarah Blichfeldt	ledamot	Stämman	2013
Karin Lindekrantz	ledamot	Stämman	2013
Tomas Olsson	ledamot	Stämman	2014
Lene Larsen	ledamot	Stämman	2013
Vakant	suppleant	Stämman	2013

Aktuella för omval på stämman är. John-Micha Angborn, Jan-Erik Holgersson, Sarah Blichfeldt, Karin Lindekrantz och Lene Larsen.

Ordinarie revisorer		Utsedd av:
Sven Nilsson	föreningsrevisor	Stämman
Olof Olsson	föreningsrevisor	Stämman
Hans Bergström	suppleant	Stämman

Acrevi revision:

Björn Ellison	Godkänd revisor	Stämman
---------------	-----------------	---------

Valberedning

Daniel Carlsson	Stämman
Sven Nilsson	Stämman
Ninni Lundin	Stämman

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens fastigheter

Föreningen förvärvade 1935 fastigheterna Stigberget 1;28 (Hjorthagsgatan 8), 1:30 (Hjorthagsgatan 10), 29:1 (Älghagsgatan 1) och 29:2 (Älghagsgatan 3) i Göteborgs kommun. Föreningens fastighet består av fyra landshövdingehus med totalt 136 bostadsrätter samt en hyreslägenhet. Elva lägenheter är sammanslagna med en eller flera lägenheter.

Total bostadsarea är 6 632 kvm och fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

Fastighetsförvaltning

UBC har svarat för den ekonomiska förvaltningen och Primär Fastighetsförvaltning för fastighetsskötseln åt föreningen. Styrelsens ansvarige för tekniska fastighetsfrågor har under året varit Jan-Erik Holgersson.

Fastighetsunderhåll

Fastighetens underhållsplanering

Underhållet av föreningens fastigheter följer sedan januari 2004 en underhållsplan upprättad av Vågen AB. Planen har uppdaterats i slutet av år 2007 och nu senast i början på 2012. Med utgångspunkt i Underhållsplanen har vi motiverat nivån på avsättning till Underhållsfonden. Därför är den avsättningen högre än den av stadgan bestämda.

För år 2011 avsatte vi 2,1 miljoner kr till Underhållsfonden.

I år föreslår styrelsen en avsättning på 2,1 miljoner kr. Detta motiveras av den underhållsplan vi har tagit fram för föreningens fastigheter och är högre än det av stadgan stipulerade beloppet som är 1% av det totala penningvärdet.

Löpande underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 81 174 kr.

Kommande arbeten

Underhållsplanen (UHP) är uppdaterad och ligger till grund för styrelsens planering av underhållet av föreningens fastigheter.

Löpande serviceavtal

Föreningen har avtal med:

- Göteborg stad om att leverera vatten.
- Göteborg energi om att leverera fjärrvärme.
- Göteborgs kommun, Park och natur, att sköta snöröjningen på föreningens område
- Plusenergi för att leverera el till rörligt elpris.
- Primär om fastighetsskötsel
- ComHem som tillhandahåller basutbud vad gäller kabel-TV.
- Securitas vid akuta tillbud

Medlemsförändringar

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna med bostadsrätt förutom en som upplåts med hyresrätt.

Under året har 18 överlåtelser skett (föregående år 18 st):

Tillträde:	Lägenhet:	Köpare och nya medlemmar:
2012-04-01	75/2	Kristiansson Jan
2013-04-01	56/2	Caesar Tobias
2012-04-01	72/3	Gille Fredrik
2012-05-01	74/2	Höglind Anders
2012-06-01	75/1	Wiklander Janica, Lindberg Oskar
2012-07-01	73/2	Dalin Anna
2012-08-01	54/1	Vural Deniz
2012-08-01	64/2	Caesar Erik
2012-09-01	36/1	Wähländer Birgitta
2012-09-01	40/3	Moreno Marcelo
2012-09-01	71/2	Högstedt Pontus
2012-10-01	47/3	Hellberg Tommy, Hellberg Ingrid
2012-11-01	55/1	Rosenqvist Anna
2012-11-01	76/1	Nilsson Anders, Nilsson Kristina
2012-12-01	53/3	Onsjö Benjamin
2012-12-01	57/2	Koprowicz Robert
2013-01-01	45/3	Kristoffersson Mikael
2013-01-01	32/1	Gallon Ylva, Åkerström Pelle

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Årsstämman hölls i Sjömansgården den 26 april 2012 .

Vårens städdag genomfördes den 5 maj och höstens städdag hölls den 6 oktober under ledning av arbetslagen.

Ett medlemsmöte hölls som vanligt i föreningslokalen den 21 november där styrelsen informerade om årets underhåll, budget för 2012 och annat som var på gång.

Styrelsen har under året haft ett antal möten med nya medlemmar och informerat om föreningens verksamhet och vad som gäller för boendet i vår förening i enlighet med den checklista för medlemsinformation som togs fram året innan.

Föreningslokalen har varit flitigt använd under året. Därutöver har övernattningsrummet varit uthyrt 138 nätter.

Under våren slutfördes arbetet med att göra om hemsidan, www.brf2rumsstandard.se.

Föreningspraxis

Styrelsen ska godkänna alla andrahandsuthyrningar. Föreningens praxis är att skriftlig motivering/ ansökan samt förslag till andrahandskontrakt ska lämnas för godkännande av styrelsen. Praxis är att godkänna högst ett år i taget och maximalt upp till två år i rad. Alla förändringar och ombyggnader av lägenheter skall skriftligen godkännas av styrelsen.

Vissa utarbeten, månatlig trappstädning och kvartalsvis fönsterputsning utförs av medlemmar mot hyresreducering. Nya medlemmar har blivit delaktiga och behov av ytterligare krafter finns. Medlemmarnas insatser innebär en besparing för föreningen.

Föreningens storsop töms regelbundet av medlemmar i föreningen, vilket minskar föreningens kostnader för sophantering. Ett soprum där man kan lägga wellpapp har inrättats bredvid storsopen. Det finns två större soprum med källsortering. Soprummen har fått tydligare skyltar med information om hur man sorterar. P.g.a. slarv med utnyttjandet av Storsoprummet har det varit ett akut ärende under året (se ovan).

Det är ett absolut krav från brandmyndigheterna p.g.a. utrymningsbehov och brandrisk, att inget förvaras i uppgångar och andra gemensamma utrymmen. Fastighetsköparen har getts i uppdrag att regelbundet kontrollera efterlevandet av detta. Under städdagarna tillhandahålls container och gemensamma rensningar genomförs av allmänna utrymmen.

Föreningens ekonomiska ställning.

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till 20 158 686 kronor. Lånen ligger fortsatt hos Swedbank. Skuldränta för de olika lånen varierar mellan 2,57 - 4,2 %. Av föreningens lån är 2 st om 14,6 mkr till bunden ränta och 2 st om 5,6 milj. kr till 3 månaders rörlig ränta.

Vid årsskiftet 2011/12 höjdes medlemsavgifterna med 4 % med motivering i den löpande kostnadsutvecklingen. Inför 2013 bedöms det ekonomiska läget vara gott och månadsavgifterna beslutades ligga kvar på tidigare nivå. Avgifterna för parkering har justerats så att de nu ligger i fas med föreningens princip om att avgiften ska vara 100 kr högre än Göteborg Stads boendeparkering för vårt område.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	5 346 348
årets vinst	1 885 693
	7 232 041
disponeras så att	
Till fond för underhåll avsättes	2 100 000
i ny räkning överföres	5 132 041
	7 232 041

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	1	5 473 067	5 315 689
Hysesintäkter	2	249 150	167 563
Övriga rörelseintäkter	3	13 803	16 427
Summa nettoomsättning		5 736 020	5 499 679
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	4	-78 727	-7 945 611
Driftskostnader	5	-1 732 517	-1 601 040
Administrationskostnader	6	-179 515	-77 805
Personalkostnader	7	-258 024	-254 309
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	8	-178 374	-178 374
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 427 157	-10 057 139
Avskrivning byggnad	9	-501 568	-506 634
Avskrivningar övrigt	9	-249 225	-230 912
Summa avskrivningar		-750 793	-737 546
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 558 070	-5 295 006
Ränteintäkter	10	9 973	59 728
Räntekostnader	11	-678 362	-501 218
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 988	-219
Summa kapitalnetto		-672 377	-441 709
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 885 693	-5 736 715
ÅRETS RESULTAT		1 885 693	-5 736 715

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	12	21 600 026	22 101 594
Fastighetsförbättringar		2 244 239	2 493 464
Mark		4 831 000	4 831 000
Summa materiella anläggningstillgångar		28 675 265	29 426 058
Summa anläggningstillgångar		28 675 265	29 426 058
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		16 445	6 794
Övriga fordringar		36 841	22 759
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	176 951	100 964
Summa kortfristiga fordringar		230 237	130 517
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		5 009 013	4 042 383
Summa kassa och bank		5 009 013	4 042 383
Summa omsättningstillgångar		5 239 250	4 172 900
SUMMA TILLGÅNGAR		33 914 515	33 598 958

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		1 356 724	1 356 724
Upplåtelseavgift		1 352 117	1 352 117
Föreningens fond för yttre underhåll		2 951 211	2 951 211
Summa bundet eget kapital		5 660 052	5 660 052
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		5 346 348	5 308 110
Årets resultat		1 885 693	38 238
Summa fritt eget kapital		7 232 041	5 346 348
Summa eget kapital		12 892 093	11 006 400
Långfristiga skulder	15		
Skulder till kreditinstitut		19 358 686	20 158 686
Summa långfristiga skulder		19 358 686	20 158 686
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		800 000	800 000
Leverantörsskulder		147 896	734 428
Skatteskulder		9 986	4 932
Övriga skulder		56 858	25 376
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	648 996	869 136
Summa kortfristiga skulder		1 663 736	2 433 871
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 914 515	33 598 958
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		31 510 000	31 510 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. 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. Ränta redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Föreningen erlägger kommunal fastighetsskatt motsvarande det lägsta av 1365 (1302) kronor per lägenhet eller 0,4% av taxerat värde för lägenheten. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande av för genomförda åtgärder sker som överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg i resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny,- till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar:

Anläggningstillgång	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Rak	50 år
Byggnadsinventarier	Rak	40 år
Standardförbättringar	Rak	20-40 år

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Noter

1 Årsavgifter och hyror	2012	2011
Årsavgifter bostäder	5 525 267	5 365 819
Hysesintäkter, bostäder	50 400	50 400
Hysesintäkter, p-plats ej moms	82 320	85 260
Hysesint, övr objekt ej moms	7 702	8 400
Hysesintäkter lokaler	122 539	70 333
	5 788 228	5 580 212
2 Hyres- och avgiftsbortfall	2012	2011
Hyresbortfall samt avgiftsreduktioner	66 011	96 960
3 Övriga rörelseintäkter	2012	2011
Övernattnings-/gästlägenhet	13 800	8 900
Övriga rörelseintäkter	0	7 527
	13 800	16 427

4 Reparationer och underhåll

	2012	2011
Reparationer	72 828	21 015
Reparation tvättstuga	2 820	15 735
Reparation av installationer	0	31 557
Reparation av markytor	1 150	2 350
Underhåll av installationer	0	17 613
Underh av huskropp utvändigt	0	7 857 341
Planteringar, träd och buskar	1 879	0
	78 727	7 945 611

5 Driftskostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel grundavtal	35 716	35 384
Snöröjning/sandning	61 504	59 302
Städning extradebiteringar	12 685	0
Övr obl. besiktn./kontroller	2 709	0
Bevakningskostnader grundavtal	9 629	15 360
Fastighetsel	175 115	177 301
Fjärrvärme	722 241	715 490
Vatten- och avlopp	224 733	188 769
Avfallshantering	96 861	85 477
Fastighetsförsäkring	57 605	50 604
Kabel-tv	155 560	152 704
Hyra för kontorslokal	0	3 000
Förbrukningsinventarier	24 292	3 302
Förbrukningsmaterial	16 026	2 911
Förvaltning grundavtal	137 801	111 436
	1 732 477	1 601 040

6 Administrationskostnader

	2012	2011
Represent externt, avdragsgill	0	13 063
Kontorsmaterial	3 456	0
Fast telefoni	240	735
Postbefordran	7 095	0
Revisionsarvode extern revisor	23 500	23 500
Föreninggemensamma aktiviteter	17 552	0
Övriga förvaltningskostnader	4 959	12 240
Ritnings- och kopieringskostn	2 115	0
Konsultarvoden	100 007	15 590
Bankkostnader	2 413	2 320
Advokat- och rättegångskostn	12 500	7 464
Övriga externa tjänster	1 478	2 142
Tidning/tidskrift/facklitterat	4 200	0
Lämnade bidrag och gåvor	0	750
	179 515	77 804

7 Personalkostnader	2012	2011
Styrelsearvode	152 000	118 800
övriga arvoden	32 810	77 359
Bilersättning	1 480	564
Sociala avgifter på arvoden	52 094	55 186
Utbildning kurs/konf/seminarie	20 000	0
	258 384	251 909
8 Fastighetsskatt/avgift	2012	2011
Kommunal fastighetsavgift	178 640	178 374
9 Ränteintäkter	2012	2011
Ränteint från omsättn.tillg.	9 768	58 906
Skattefria ränteintäkter	205	822
	9 973	59 728
10 Räntekostnader	2012	2011
Räntekostn för fastighetslån	678 362	501 218
Dröjsmålsräntor på lev.skulder	1 114	219
Räntekostnader skattekonto	127	0
Övriga finansiella kostnader	2 747	
	-682 350	-501 437
11 Byggnader och mark	2012-12-31	2011-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	38 953 426	32 781 743
Inköp	0	6 425 000
Försäljningar/utrangeringar	0	-253 317
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 953 426	38 953 426
Ackumulerade avskrivningar	-9 527 368	-9 043 139
Årets avskrivning av byggnader	-501 568	-518 092
Årets avskrivning av fastighetsförbättringar	-249 225	-69 329
Utrangering tak	0	103 192
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 278 161	-9 527 368
Utgående redovisat värde	28 675 265	29 426 058

Taxeringsvärden byggnader	59 600 000	59 600 000
Taxeringsvärden mark	29 612 000	29 612 000
	89 212 000	89 212 000

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Com hem kabel- TV Q1 2013	40 046	38 890
UBC Ekonomisk förvaltning Q 1 2013	33 031	0
Länsförsäkringar företagsförsäkring 2013	64 858	57 605
Årsavgifter från medlemmar	34 268	0
Securitas bevakning	4 365	4 469
Skattekonto, utbetalningsavi ej bokförd	383	0
	176 951	100 964

13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 356 724	1 352 117	8 726 165		5 346 348
Disposition av föregående års resultat:			-5 774 954	5 346 348	-5 346 348
Årets resultat					-1 885 373
Belopp vid årets utgång	1 356 724	1 352 117	2 951 211	5 346 348	-1 885 373

14 Fastighetslån	2012-12-31	2011-12-31
Swedbank lånenr 2851399630	3 525 000	3 675 000
Swedbank lånenr 2851929030	2 000 000	2 000 000
Swedbank lånenr 2851643003	3 562 500	3 712 500
Swedbank lånenr 2758054429	11 071 186	11 571 186
	20 158 686	20 958 686

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Ber arvode för revision extern	27 250	27 250
Renhållning nov-dec 2012	12 955	11 530
Göteborgs stad vattenavgift nov- dec 2012	39 014	32 844
Göteborgs stad elkostnader december 2012	20 050	13 286
Göteborgs Energi Fjärrvärme december 2012	120 004	94 473
Upplupna löner och sociala avgifter	0	1 257

Upplupna räntekostnader	81 045	97 164
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	300 000
Övriga upplupna kostnader	0	3 817
Förutbetalda hyror och avgifter	348 678	287 513
	648 996	869 136

Göteborg den 2 maj 2013



Lars Hansson



Svante Prado



John-Micha Angborn

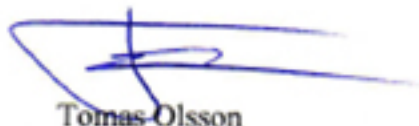


Lene Larsen

Sarah Blichfeldt



Karin Lindekrantz



Tomas Olsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/5-13



Olof Olsson
Medlemsrevisor



Björn Ellison
Godkänd Revisor



Sven Nilsson
Medlemsrevisor