

# Kallelse till föreningsstämma

**Datum och tid:** Tisdag den 3 juni 2014 kl. 18:00

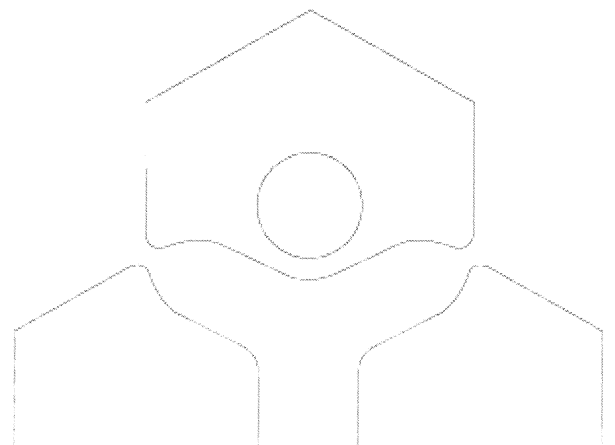
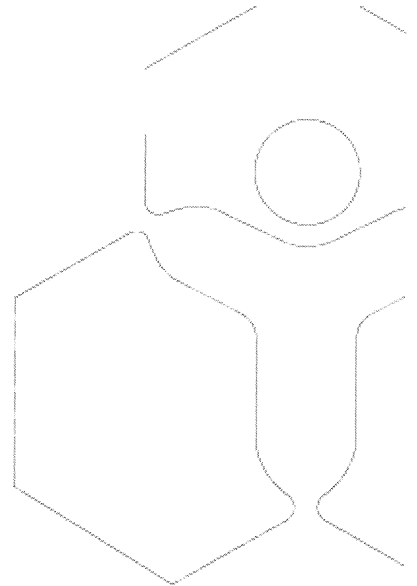
**Lokal:** Hotell Linne

## Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenligt ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende. Inga ärenden anmälda.
18. Stämmans avslutande

Uppsala den 12 maj 2014

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Göta



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Göta

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

### 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 1942-11-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-01-09 och nuvarande stadgar registrerades 2007-05-31 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LUTHAGEN 69:5	1942	Uppsala

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.

I försäkring ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus i 6 våningar.

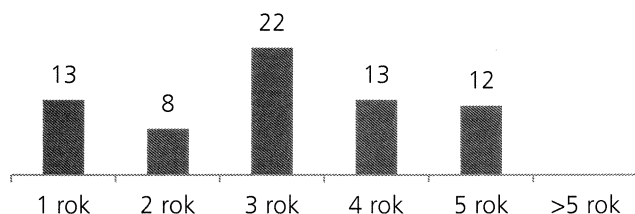
Fastighetens värdeår är 1969.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 345 m<sup>2</sup>, varav 4 345 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 68 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Kommentar

Bastu tvättstuga	En med 4 maskiner, en med 1 maskin
---------------------	------------------------------------

### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2026. Underhållsplanen uppdaterades 2012.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ombyggnad och reparationer av hissar i 1A och 3B	2013	
Omputsning av fasad	2012	
Borttagning av skorsten ovan tak som använts vid kol och oljeeldning	2012	
Installation av EnReduce energieffektiviseringsåtgärd	2012 - 2013	
Lagning av tak vid "dillfog" pga vattenläckage	2012	
Rensning utvändiga brunnar	2011	
Byte och målning fönster	2009	
Spolning ledningar	2009	
Målning källargolv	2009	
Filmning avloppsledning bottenplatta	2009	
Byte av tvättmaskiner	2006	
Renovering av trapphus	2003	
Nyinstallation hiss	1990	1A och 3B
Elstambyte	1990 - 1991	
Omläggning av tak	1990 - 1991	
Rörstambyte	1990 - 1991	
Grundförbättring, infiltrationsanläggning 189 - 1990	1989 - 1990	
Nya balkonger	1989 - 1990	

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Fastighetsskötsel	Uppsala Fastighetstjänst
Energi	En Reduce
Hissar	Uppsala Lyftservice AB
El	Vattenfall AB
Felanmälan och larm	Securitas Jourmontör
Förvaring av huvudnyckel för jour	SWESAFE
Sopor /avfall/vatten	Uppsala Vatten

### Medlemmar

Medlemslägenheter: 68 st.

Överlåtelse under året: 11 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st.

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

### Styrelsen

Anita Helena Volgsten	Ledamot
Anna Maria Elisabet Bylund	Ledamot
Lars Erik Arthur Benson	Ledamot
Claes Håkan Sandberg	Ledamot
Siv Gunnel Helena Borgegård	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Stefan Wänglund	Ordinarie Extern
Marianne Albrektsson	Suppleant Intern

### Valberedning

Gunilla Colliander	
Per Andersson	Sammankallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-06.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Våren 2013 startade vår förening hemsida.

Vi har ökat tömningen av sopor från 2 till 3 gånger / vecka.

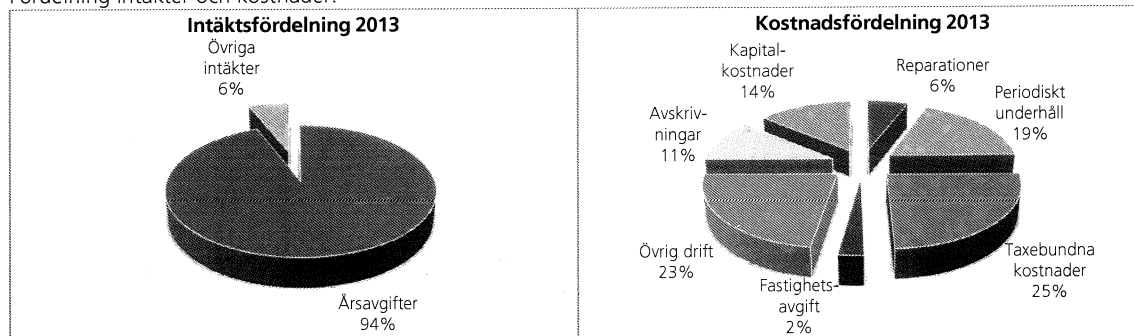
Hissar i 1A och 3B har reparerats och byggts om.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

### Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 345 m<sup>2</sup> bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	642	642	642	642
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 731	2 778	2 825	2 872
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	16	17	17
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	126	130	121	145
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	22	20	20
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	98	115	108	92

### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-121 501
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-366 744
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-163 800
<b>summa balanserat resultat/ansamlad förlust</b>	<b>-652 045</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** **-652 045**

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 791 218	2 791 216
Övriga rörelseintäkter		176 128	99
		<b>2 967 346</b>	<b>2 791 315</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-299 165	-272 106
Reparationer		-182 294	-528 289
Periodiskt underhåll		-590 000	-355 336
Taxebundna kostnader		-763 781	-768 072
Övriga driftskostnader		-142 816	-166 200
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-82 280	-92 820
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-185 140	-96 023
Personalkostnader		-75 072	-65 701
Avskrivningar		-348 212	-348 212
		<b>-2 668 760</b>	<b>-2 692 759</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>298 586</b>	<b>98 556</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		5 329	6 552
Räntekostnader		-425 416	-499 292
		<b>-420 087</b>	<b>-492 740</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-121 501</b>	<b>-394 184</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 3	15 818 400	16 166 612
	<b>15 818 400</b>	<b>16 166 612</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>15 821 900</b>	<b>16 170 112</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	230	10
Skattefordringar	2 926	0
Övriga fordringar	54 070	39 693
Förutbetalda kostnader Not 4	96 189	93 599
	<b>153 415</b>	<b>133 302</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
SBC klientmedel i SHB	1 312 180	1 272 750
	<b>1 312 180</b>	<b>1 272 750</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 465 595</b>	<b>1 406 052</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>17 287 495</b>	<b>17 576 164</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 5		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		179 450	179 450
Upplåtelseavgifter		2 384 100	2 384 100
Fond för yttre underhåll	Not 6	2 840 575	2 676 775
		<b>5 404 125</b>	<b>5 240 325</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserad vinst		0	27 440
Ansamlad förlust		-530 543	0
Årets resultat		-121 501	-394 184
		<b>-652 044</b>	<b>-366 743</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 752 081</b>	<b>4 873 581</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	11 663 590	11 867 510
		<b>11 663 590</b>	<b>11 867 510</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	203 920	203 920
Leverantörsskulder		157 741	207 231
Skatteskulder		1 644	9 242
Upplupna kostnader	Not 8	292 262	230 847
Förutbetalda avgifter och hyror		216 257	183 833
		<b>871 824</b>	<b>835 073</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>17 287 495</b>	<b>17 576 164</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	24 188 000	24 188 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>



## 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).

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.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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.

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	1,50%	1,50%

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.

<b>Not 1</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>ÅRSVAGIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	2 791 218	2 791 216
	<b>2 791 218</b>	<b>2 791 216</b>

<b>Not 2</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel entreprenad	193 252	190 227
Fastighetsskötsel beställning	57 407	30 896
Fastighetsskötsel gård beställning	0	5 500
Snöröjning/sandning	11 463	22 619
Hissbesiktning	16 334	4 834
Bevakning	0	2 580
Gård	4 150	348
Serviceavtal	13 859	13 040
Förbrukningsmateriel	0	2 062
Störningsjour och larm	2 700	0
	<b>299 165</b>	<b>272 106</b>

<b>Not 2 fortsättning</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	115 500	22 575
Brf Lägenheter	10 925	0
Tvättstuga	868	1 460
Källare	4 705	0
Entré/trapphus	0	2 813
Lås	0	917
VVS	27 273	81 524
Värmeanläggning/undercentral	0	17 450
Ventilation	0	22 286
Elinstallationer	10 111	13 971
Hiss	10 837	70 192
Tak	0	37 938
Mark/gård/utemiljö	0	5 825
Skador/klotter/skadegörelse	2 075	2 663
Vattenskada	0	248 675
	<b>182 294</b>	<b>528 289</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Tvättstuga	0	33 288
Värmeanläggning	0	204 875
Hiss	590 000	0
Fasad	0	117 173
	<b>590 000</b>	<b>355 336</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	70 526	68 663
Värme	546 711	563 944
Vatten	97 280	93 519
Sophämtning/renhållning	49 265	41 946
	<b>763 781</b>	<b>768 072</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	54 755	52 790
Självrisk	0	29 800
Kabel-TV	88 061	83 610
	<b>142 816</b>	<b>166 200</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>82 280</b>	<b>92 820</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	3 163	0
Tele och datakommunikation	6 250	0
Inkassering avgift/hyra	600	625
Föreningskostnader	7 677	3 992
Styrelseomkostnader	3 250	0
Fritids och Trivselkostnader	0	6 125
Förvaltningsarvode	45 960	44 347
Förvaltningsarvoden övriga	1 938	22 573
Administration	1 612	2 896
Korttidsinventarier	0	8 125
Konsultarvode	108 850	1 500
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 840	5 840
	<b>185 140</b>	<b>96 023</b>

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

**Följande ersättningar har utgått**

Styrelse och internrevisor	66 000	68 800
Sociala kostnader	9 072	-3 099
	<b>75 072</b>	<b>65 701</b>

**Avskrivningar**

Byggnad	348 212	348 212
	<b>348 212</b>	<b>348 212</b>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER** **2 668 760** **2 692 759**

**Not 3** **2013-12-31** **2012-12-31**

**BYGGNADER OCH MARK**

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	23 391 438	23 391 438
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>23 391 438</b>	<b>23 391 438</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

Vid årets början	-7 224 826	-6 876 614
Årets avskrivningar enligt plan	-348 212	-348 212
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 573 038</b>	<b>-7 224 826</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut** **15 818 400** **16 166 612**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 104 000 104 000

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	34 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde mark	20 600 000	16 200 000
	<b>54 600 000</b>	<b>48 200 000</b>

**Taxeringsvärdets uppdelning**

Bostäder	54 600 000	48 200 000
	<b>54 600 000</b>	<b>48 200 000</b>

**Not 4** **2013-12-31** **2012-12-31**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

Försäkring	9 171	8 902
Kabel-TV	21 761	21 303
Fastighetsskötsel	49 520	48 313
Vattenkostnader	8 259	8 259
Serviceavtal	3 260	3 260
Sophämtning	4 218	3 562
	<b>96 189</b>	<b>93 599</b>

**Not 5  
EGET KAPITAL**

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	179 450	0	0	179 450
Upplåtelseavgifter	2 384 100	0	0	2 384 100
Fond för yttre underhåll	2 840 575	163 800	0	2 676 775
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>5 404 125</b>	<b>163 800</b>	<b>0</b>	<b>5 240 325</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserad vinst	0	-27 440	0	27 440
Ansamlad förlust	-530 543	-163 800	-366 743	0
Årets resultat	-121 501	-94 060	366 743	-394 184
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-652 044</b>	<b>-285 300</b>	<b>0</b>	<b>-366 743</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 752 081</b>	<b>-121 500</b>	<b>0</b>	<b>4 873 581</b>

**Not 6**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Vid årets början	2 676 775	2 532 175
Reservering enligt stadgar	163 800	144 600
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 840 575</b>	<b>2 676 775</b>

**Not 7**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp 2013-12-31</b>	<b>Belopp 2012-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Stadshypotek Uppsala	4,630 %	5 400 300	5 456 700	2017-09-01
Stadshypotek Uppsala	2,550 %	985 600	1 093 120	2014-02-28
Stadshypotek Uppsala	2,470 %	3 680 000	3 720 000	2014-01-10
Stadshypotek Uppsala	2,550 %	1 801 610	1 801 610	2014-02-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>11 867 510</b>	<b>12 071 430</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-203 920</b>	<b>-203 920</b>	
		<b>11 663 590</b>	<b>11 867 510</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 643 990 kr.

**Not 8**

**UPPLUPNA KOSTNADER**

	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
El	4 941	4 480
Värme	72 720	102 944
Arvoden	47 000	47 000
Sociala avgifter	5 442	5 442
Ränta	46 659	52 581
Fastighetsförbättringar	115 500	0
snöröjning	0	18 400
	<b>292 262</b>	<b>230 847</b>

UPPSALA den / 2014

  
Lars Erik Arthur Benson  
Ledamot

  
Siv Gunnel Helena Borgegård  
Ledamot

  
Anna Maria Elisabet Bylund  
Ledamot

  
Claes Håkan Sandberg  
Ledamot

  
Anita Helena Volgsten  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 5 2014

  
Stefan Wänglund  
Externrevisor