



Org Nr: 716443-9585

Styrelsen för Hsbs Brf Maltet i Göteborg

Org.nr: 716443-9585

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

För

HSB bostadsrättsföreningen

MALTET i Göteborg

MÅL OCH VISIONER

Under perioden har styrelsen inriktat sig på att fortsätta utvecklingen av föreningens ekonomi samt ökad trivsel och delaktighet i föreningen. Vi är övertygade om att genom vårt centrala läge och fastighetens höga standard kan vi tillsammans med medlemmar som trivs skapa:
Ett av Göteborgs mest attraktiva boende.

DET GODA BOENDET

Föreningen verkar för att få ett ökat medlemsdeltagande i olika aktiviteter som exempelvis fritid & motion, olika studiecirkelar samt vår trädgård.

Syftet är att öka gemenskapen och trivseln samt ge medlemmarna möjlighet att påverka utformning av trädgård och innehåll i olika studiecirkelar.

Vi har firat 6 juni samt advent, trivselaktiviteter med surströmmingsskiva och soppkväll. Påbörjat arbetet med att planlägga vår ombyggnation av vår trädgård/ innergård med ny uteplats och en mer lättskötta ytor.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Det mest prioriterade för styrelsen är att arbeta med föreningens ekonomi.

Detta har skett dels genom att följa räntenivåerna och på så sätt binda våra lån när det är ekonomiskt fördelaktigt.

Omförhandla leverantörsavtal, följa upp föreningens driftkostnader och kunna vidta åtgärder för att minska dessa.


FÖRENINGENS FASTIGHETER

Föreningens fastighet har beteckningen Stampen 6:19. Det finns i denna fastighet sammanlagt 48 st lägenheter, 3 st lokaler och 29 st p-platser i garage.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göteborg

Totala lägenhetsytan är 3 318,3 kvm

Kommersiella lokaler är 273,0 kvm

Allmänna utrymmen är 194,0 kvm 

I fastigheten finns 1 bostadshus på följande adresser:

Barnhusgatan 30

Stampgatan 22 B & C

Karin Boyesgata 11

Föreningens 48 bostäder fördelar sig enligt följande:

1 st	1 r o k
38 st	2 r o k
9 st	3 r o k

UNDERHÅLL, REPARATIONER OCH INVESTERINGAR

Under året har följande planerat underhåll gjorts:

- Avloppsrensning

Under året har följande reparationer gjorts:

- I garaget har reparationsarbete påbörjats med rensning av rännor samt utredningsarbete kring skador på pelare och väggar

Under året har följande investeringar gjorts:


- Köket i Albert Hall har renoverats plus att nya fåtöljer samt stolar är inköpta till samlingslokalen.
- Nya TV-apparater är installerade i gästlägenheterna samt i föreningens mysrum på fritidsvåningen.

I övrigt har räddningstjänsten genomfört en brandöversyn och styrelsen har arbetat fram ett regelverk för Maltets systematiska brandskyddsarbete.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

BRF Maltet har tecknat ett energieffektiviseringsavtal med Göteborg Energi för att få kontroll över både ekonomi samt energiförbrukning för vår fastighet.

Nytt avtal med Dahlsjö Affärs och Fastighetsbyrå har tecknats som innebär nya entreprenörer vad gäller fastighets skötsel samt städning.

Vår trädgård och innergård kommer att under 2013 få en ombyggnation, under våren kommer de boende att kunna ta del av olika förslag på ombyggnationen. 

FÖRENINGSFRÅGOR

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2012-03-18. I stämman deltog 29 medlemmar.
Extra stämma hölls den 2012-09-26 avseende stadgeändring.

Till ordinarie ledamöter valdes:

<i>Dan Peterson</i>	(omval på 2 år)
<i>Lars Svensson</i>	(omval på 2 år)
<i>Lola Ewerlund</i>	(nyval på 2 år)
<i>Lena Stålby</i>	(nyval på 2 år)

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vi året slut 63 medlemmar
Under 2012 har 5 lägenheter överlåtits

Styrelse:

Ledamöter.

Dan Peterson	Ordförande
Lena Stålby	Vice Ordförande
Lars Svensson	Sekreterare
Lena Starckenberg	
Lola Ewerlund	
Eva Alfredsson	
István Kutschera	utsedd av HSB och ersatt Klas Sjödel

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:
Eva Alfredsson och Lena Starckenberg.


Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden samt en extra årsstämma.

Firmatecknare har varit Dan Peterson, Lars Svensson, Eva Alfredsson, Lena Stålby
två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Bernt-Göran Frick med Ulla Westerlund som suppleant, valda av
föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Ella Jewert samt Sören Berg valda av stämman. 

EKONOMI

Resultat och ställning, tkr	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	2 895	2 974	3 195	3 487	3 523
Resultat efter finansiella poster	223	170	597	838	555
Balansomslutning	57 967	58 575	59 153	60 133	59 580
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	745	745	745	850	887
Fond för yttre underhåll	3 676	3 568	3 301	3 093	2 882

Avgifter och hyror;

Under räkenskapsåret var medlemsavgifterna oförändrade.

Medlemmarna erhöll en avgiftsfri månad under 2012.

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till disposition av årets resultat

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	7 877 567
Årets resultat	<u>222 976</u>
	8 100 543

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till underhållsfond	273 000
Disposition ur underhållsfond	-50 454
Balanserat resultat	<u>7 877 997</u>
	8 100 543

CS



Org Nr: 716443-9585

Hsbs Brf Maltet i Göteborg

Resultaträkning		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 895 541	2 974 479
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 373 626	-1 413 155
Planerat underhåll		-50 454	-164 427
Fastighetsskatt/avgift		-108 170	-105 146
Avskrivningar	Not 3	-303 796	-278 482
Summa fastighetskostnader		<u>-1 836 046</u>	<u>-1 961 210</u>
Rörelseresultat		1 059 495	1 013 269
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	39 278	30 833
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-875 797</u>	<u>-874 308</u>
Summa finansiella poster		<u>-836 519</u>	<u>-843 475</u>
Årets resultat		222 976	169 794
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		<u>-273 000</u>	<u>-273 000</u>
Disposition underhållsfond		<u>50 454</u>	<u>164 427</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-222 546</u>	<u>-108 573</u>
Resultat efter fondförändring		430	61 221



Org Nr: 716443-9585

Hsbs Brf Maltet i Göteborg**Balansräkning****2012-12-31****2011-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 50 236 993 50 528 716

Mark

5 768 600 5 768 600

Inventarier

Not 7 31 320 19 063

56 036 913 56 316 380*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 8 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

56 037 413 56 316 880**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

8 490 11 281

Avräkningskonto HSB Göteborg

511 104 326 114

Övriga fordringar

Not 9 2 885 3 271

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 76 247 78 506

598 725 419 171

Kortfristiga placeringar

Not 11 1 300 000 1 000 000

Kassa och bank

Övrigt

30 808 838 47030 808 838 470

Summa omsättningstillgångar

1 929 533 2 257 642**Summa tillgångar****57 966 946 58 574 521**



Org Nr: 716443-9585

Hsbs Brf Maltet i Göteborg

Balansräkning	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 12	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	12 218 475	12 218 475
Upplåtelseavgifter	1 054 727	1 054 727
Underhållsfond	3 676 406	3 567 833
	<u>16 949 608</u>	<u>16 841 035</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 877 567	7 816 346
Årets resultat	222 976	169 794
	<u>8 100 542</u>	<u>7 986 140</u>
Summa eget kapital	<u>25 050 150</u>	<u>24 827 175</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	
	<u>31 379 008</u>	<u>32 179 008</u>
	31 379 008	32 179 008
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
Leverantörsskulder	800 000	800 000
Skatteskulder	201 228	269 194
Övriga skulder	108 170	105 146
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	
	248 599	62 467
	Not 16	
	<u>179 791</u>	<u>331 532</u>
	1 537 788	1 568 339
Summa skulder	<u>32 916 796</u>	<u>33 747 347</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>57 966 946</u>	<u>58 574 521</u>
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter		
Panter för fastighetslån	56 857 000	56 857 000
Ansvarsförbindelser		
Föreningsavgäld till HSB Göteborg	1 028 067	1 078 732



Org Nr: 716443-9585

Hsbs Brf Maltet i Göteborg

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 70-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,50 % av anskaffningsvärdet.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 10 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 26,3 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 16 560 718 kr (16 560 718 kr).

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2012-01-01	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	42 000	42 000
Revisorsarvode	5 000	0
Sociala kostnader	10 014	8 105
	<u>57 014</u>	<u>50 105</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



Org Nr: 716443-9585

Hsbs Brf Maltet i Göteborg

Noter	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Arsavgifter	2 267 088	2 266 946
Hyror	609 428	599 300
Övriga intäkter	19 025	108 233
	2 895 541	2 974 479
Not 2 Drift		
Personalkostnader	58 990	51 093
Fastighetsskötsel och lokalvård	201 442	205 659
Reparationer	197 003	177 175
El	127 286	149 961
Uppvärmning	332 506	382 532
Vatten	80 057	79 504
Sophämtning	81 356	67 711
Övriga avgifter	65 112	61 776
Förvaltningsarvoden	105 570	103 080
Övriga driftskostnader	124 304	134 664
	1 373 626	1 413 155
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	291 723	263 115
Inventarier	12 073	15 367
	303 796	278 482
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	1 754	2 990
Ränteintäkter skattekonto	55	592
Övriga ränteintäkter	37 469	27 251
	39 278	30 833
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	875 355	873 308
Räntekostnader kortfristiga skulder	442	1 000
	875 797	874 308

CS



Org Nr: 716443-9585

Hsbs Brf Maltet i Göteborg

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	57 318 898	57 318 898
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 318 898	57 318 898
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 790 182	-6 527 067
Årets avskrivningar	-291 723	-263 115
Utgående avskrivningar	-7 081 905	-6 790 182
Bokfört värde	50 236 993	50 528 716
Taxeringsvärde för Stampen 6:19		
Byggnad - bostäder	32 000 000	32 000 000
Byggnad - lokaler	3 481 000	3 481 000
	35 481 000	35 481 000
Mark - bostäder	18 200 000	18 200 000
Mark - lokaler	784 000	784 000
	18 984 000	18 984 000
Taxeringsvärde totalt	54 465 000	54 465 000
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	197 261	177 501
Årets investeringar	24 330	19 760
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	221 591	197 261
Ingående avskrivningar	-178 198	-162 831
Årets avskrivningar	-12 073	-15 367
Utgående avskrivningar	-190 271	-178 198
Bokfört värde	31 320	19 063
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500



Org Nr: 716443-9585

Hsbs Brf Maltet i Göteborg

Noter	2012-12-31		2011-12-31		
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		2 885		3 271	
		2 885		3 271	
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		74 997		71 819	
Upplupna intäkter		1 250		6 687	
		76 247		78 506	
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2012-12-01	2013-02-28	3 mån	2,50%	600 000
HSB Göteborg	2013-01-01	2013-03-31	3 mån	2,25%	700 000
					1 300 000
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 218 475	1 054 727	3 567 833	7 816 346	169 794
Vinstdisp enl. stämmobeslut			108 573	61 221	-169 794
Årets resultat					222 976
Belopp vid årets slut	12 218 475	1 054 727	3 676 406	7 877 567	222 976
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Statens BKR	3200000022	0,00%	2014-04-30	2 300 000	800 000
Swedbank Hyp.	2559726860	3,10%	2014-05-23	7 000 000	0
Swedbank Hyp.	2559726878	3,07%	2015-06-25	11 000 000	0
Swedbank Hyp.	854251584	2,62%	2013-03-26	11 879 008	0
				32 179 008	800 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					31 379 008
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					28 179 008





Org Nr: 716443-9585

Hsbs Brf Maltet i Göteborg

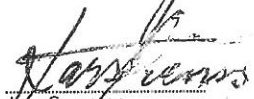
Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	800 000	800 000
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	13 350	12 600
Arbetsgivaravgifter	10 014	8 105
Mervärdesskatt	22 949	41 762
Övriga kortfristiga skulder	202 286	0
	248 599	62 467
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	18 681	1 803
Övriga upplupna kostnader	92 482	94 808
Förutbetalda hyror och avgifter	68 628	234 921
	179 791	331 532

Göteborg 10/21 2013

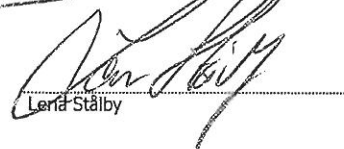

Dan Peterson


Eva Alfredsson


Istvan Kutschera


Lars Svensson


Lena Starkenberg


Lena Stålby


Lola Ewerlund

Vår revisionsberättelse har 13-02-11 avgivits beträffande denna årsredovisning


Bernt-Göran Frick

Av föreningen vald revisor


Carolin Sandén

BoRevision AB, av HSB Riksförbundet utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Hsbs Brf Maltet i Göteborg

Organisationsnummer 716443-9585

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hsbs Brf Maltet i Göteborg 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För yrkesrevisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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 utforma 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.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2012-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Hsbs Brf Maltet i Göteborg för 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

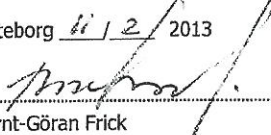
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

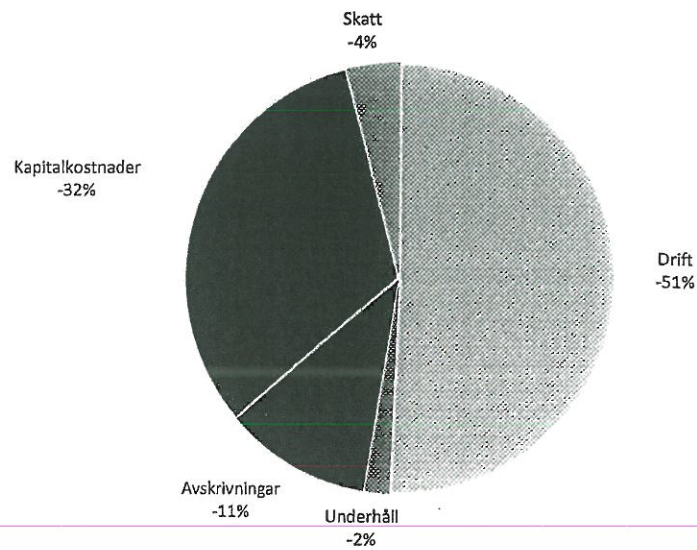
Göteborg 11/2 2013


Bernt-Göran Frick
Av föreningen vald revisor


Carolin Sandén
BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

