

# Årsredovisning 2012

BRF Kyrkogatan i Göteborg



FASAD MOT SÖDER/KYRKOGATAN

Bostadsrättsföreningen Kyrkogatan i Göteborg 769609-6366

# verksamhetsberättelse

## INNEHÅLLS- FÖRTECKNING

42

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Historiska fakta       | sida 1  |
| Husen                  | sida 2  |
| Handeln                | sida 3  |
| Verksamheten           | sida 4  |
| Byggnaden              | sida 5  |
| Förvaltningsberättelse | sida 7  |
| Flerårsöversikt        | sida 10 |
| Resultatdisposition    | sida 10 |
| Resultaträkning        | sida 11 |
| Balansräkning          | sida 12 |
| Noter                  | sida 14 |

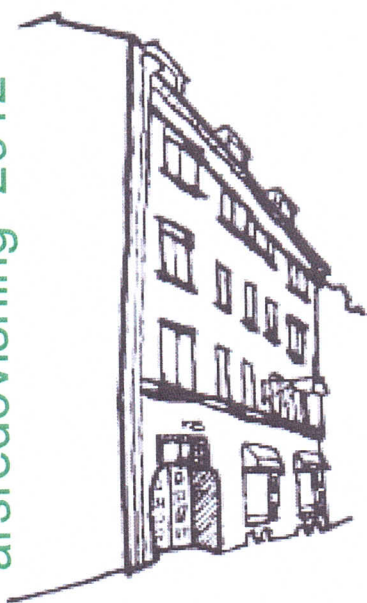
### historiska fakta

Föreningens fastighet ligger i ett kulturhistoriskt intressant område av riksintresse. Det var holländare som ritade Göteborgs första stadsplan under 1619-1620. De utgick från den stadsplan de ritat för Batavia, numera huvudstaden Jakarta, på Java i Indonesien några år tidigare. Det utmärkande för denna stadsplan var att alla gator skar varandra i rät vinkel. Stadsplaneringen är sedan dess i stort sett oförändrad. En 1600-talskarta kan fortfarande användas som orientering innerstaden. Kyrkogatan är en av de få gatorna som har samma namn nu som då och den finns med på kartorna från 1620-talet, då med stavningen Kyrkiogatun. Fastigheten ligger i ett kvarter som helt klarade sig från den rivningsvåg som gick genom städerna på 1950-1980-talet. Omgivande hus är från 1800-talet med ett par undantag från början av 1900-talet.

Föreningen har fastigheten på vad som benämnts tomt 70 och 71. Tomtens historik finns dokumenterad sedan 1630-talet. Kvarteret Bokhållaren som fastigheten ligger i kan följas från att ha utgjorts av en virrig mångfald av stora och små boningshus, vishusbodas, källare, stall och trädgårdar till omvandlingen till det stenhuskvarter det är i våra dagar. Det finns en mängd bevarade dokument från det gamla Göteborg men det finns även många luckor i dokumentationen. Ett par forskare har undersökt kvarterets första 300 år. Första gången föreningens tomt omnämns är 1637 och då heter kvarterindelningen åttonde roten. År 1639 anges Anders Gudmundssen vara ägare till en del av östra delen av tomten nr 70.

Från rättsliga dokument kan vi följa livet och grannosämjan i början av 1700-talet. 19 mars 1706 såldes fastigheten på tomt nr 71 till svärdfejare Samuel Veit. Samuel hade köpt fastigheten tillsammans med hattmakare Håkan Sahlberg, som redan tidigare var ägare till hus och gård på tomt nr. 70, för 700 daler SM. Håkan övertog gården genom sin naborätt, det vill säga rätten till förköp som granne. Men det var först dagen efter köpet som Samuel berättade att Håkan var delägare och hade naborätt. Grannen, remsnidaren Hans Kraupner, menade på att han genom instrument köpt delar av baktomten och hade både förmånsrätt genom avtal och naborätt till gården. Veit och Sahlberg hävdade att Kraupner redan ägde tillräckligt många tomter för sitt behov. Angående Kraupners rätt till gården ansåg Veit och Sahlberg denna vara *"en ting, som han uthan lag, Landsens öviga Bruk och praxi, skall själv behaga pådikta, emedan de, som bredevid på bägge sidor boende äre, av själva ordet nabors egentliga bemärkelse, och icke den som bor bak- efter gården, skall kunna pretendera någon naborätt"* enligt anteckningar från riksrådet. Magistraten ansåg dock att Hans Kraupner icke var *"widerboende utan till en allmän gata boendes emedan dess baktomter ingen sådan pretenderad rättighet och förmån med sig hade"*. Sahlberg däremot *"widerbodde förmälte gård på västra sidan"*, vilket föranledde magistraten att ogilla Hans Kraupners klander av Veits och Sahlbergs köp. Samuel övertog sedan gården helt för egen del varför Håkans köp med naborätt enbart verkar ha varit för syns skull.

årsredovisning 2012





På 1800-talet hände den stora katastrofen. 20 december 1802 02:30 började det brinna på tomt 71 i buntmakare Langes trähus, det vill säga östra delen av Kyrkogatan 42. Klockan 3 på natten väcktes stadens invånare av trummor, larmskott och ett kraftigt slående på kyrkklockornas kant. Trots försöken att med vatten släcka elden fungerade det inte. Branden gick inte att stoppa. Ena huset efter det andra jämnades med marken. Branden spred sig med ungefär tio hus i timmen. Efter nitton timmar, kl 22 på kvällen hade 179 hus i området, mellan Vallgraven, Västra-, Södra- och Östra Hamngatan brunnit ner. Det vill säga alla hus i detta stora område förutom två stenhus, gymnasiet vid Domkyrkan och Arfwidssonska huset. Även Domkyrkan förstördes och när de heta kopparplåtarna från taket rasade *"krossades gravstenarna och liken brände delvis till aska"*. Efter branden 1802 ansåg sig konungen att återigen upprepa förbudet för träbebyggelse i Göteborg. Högkonjunkturen i början av 1800-talet skapade samtidigt stora förmögenheter och nu äntligen ökade stenhusbyggandet i Göteborg. Kvarteret Bokhallaren byggdes upp igen efter branden 1802 under perioden 1802-1823 med start vid Östra Hamngatan.

Efter bränderna kunde man börja om helt från början med stadsplaneringen. Här var det arkitekt C. W. Carlberg som till mycket präglade det nya Göteborg. Enkla, strikta och jämnhöga fasader kom att ge ett vackert gatuperspektiv. Ännu var det en lantlig idyll. 21/10 1840 bestäms det att kreatur inte får släppas ut på stadens gator, alléer, vägar och parker. 1 riksdaler banko var vitet för häst, ko, svin och får och 24 skilling för kalkon, gås, höna och anka.

Efter eldsvådan 1802 köpte skräddare Samuel Fiedler tomterna väster om föreningens, tomt 67-69, och 1809 köpte

han tomt nr 70. Nu införlivas tomt 70 med tomterna i väster. Förutom sitt skrädderi bedrev han även snusmalning, sedan han år 1793 sökt rättighet att utöva detta för att skaffa sig *"till någon förbättrad utkomst"*. Genom denna extrainkomst blev han grundare av Göteborgs äldsta tobaksfabrik och denna verksamhet fortsatte fram tills den uppgick i svenska tobaksmonopolet 1915. En del av föreningens fastighet tillhör den fabriksbyggnad för tobaksframställningen som byggdes 1865 och ersatte den gamla. Dåvarande ägarna till Fiedler & Lundgren, som firman då hette, skapade sig en ansenlig förmögenhet och det donerades en hel del av förmögenheten till olika välgörande ändamål. Bland annat till en högskola i Göteborg och till Domkyrkan dess dopfont i brons, till Hagakyrkan två klockor och slagverk samt till det nya ålderdomshemmet i Slottsskogen.

## husen

Sydöstra delen av föreningens fastighet, gatuhuset på tomt nummer 71, bebyggdes 1814 för bagareänkan Maria Sjöberg. Det var ett tvåvåningshus med osmyckad fasad och inkörsport i väster. Vid den här tiden var det överlag en låg bebyggelse och staden dominerades av tvåvåningarshus.

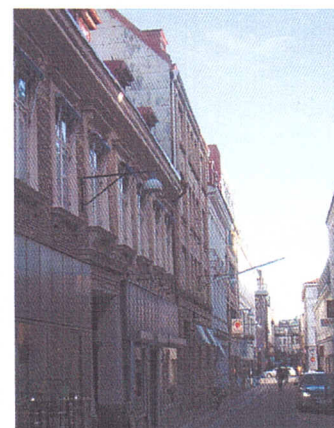


Figur 1: Ursprungligt tvåvåningshus byggt 1814 på tomt nr 71. Bygglov 1861 för nya dörrar.

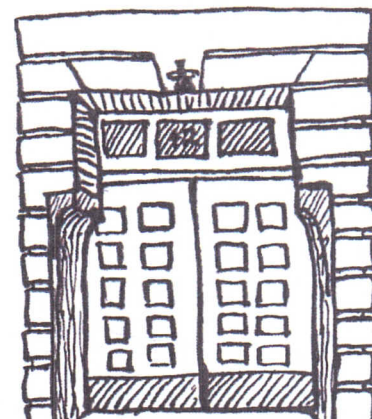
## DÅ & NU



Kyrkogatan på 1930-talet.



Kyrkogatan på 2000-talet. Då som nu är det gatsten som beläggning. Då som nu finns det en frisör i föreningens affärslokal.





## TOMTERNA



Tomt 70, vänster, och tomt 71, höger

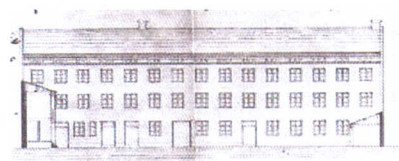
**42 KYRKOGATAN 42**  
Här uppfördes 1809 på tomt nr 70 ett tvåvåningshus som på 1880-talet fick en mycket rikt utsmyckad dekor. Det revs 1923. 1928-1929 uppfördes ett fyrvånings affärshus med fasad av gult tegel. Arkitekt A L Petersson försåg fasaden med rusticering, indragna fält och lisener.

Rusticering = murverk eller genom puts efterliknelse av råhuggen sten. Vanligt under nyrenässans och nyklassicism.  
Lisener = flat svagt utskjutande väggpelare utan kapitäl.



årsredovisning 2012

När ångkraften gjorde industrin oberoende av vattenkraft flyttade fabrikena in till städerna I nordvästra hörnet av föreningens fastighet och på den västra grannfastigheten byggdes 1865 den tidigare nämnda tobaksfabriken, en stor trevåningars fabriksbyggnad. Man valde att uppföra fastigheten i gult tegel murad med kryssförband. 1700-talshusen som uppfördes i tegel var ofta gula. Denna tegelfärg blev återigen populär under perioden 1850-1870. Fabriksbyggnaden finns fortfarande kvar och går från Hotel Vanilla fram till ingång C på Kyrkogatan 42. Enligt boken Hus för hus anses fabriksbyggnaden, efter att de har inspekterat hotellets del, vara ovanligt välbevarad.



Figur 2: Göteborgs äldsta tobaksfabrik. Fabriksbyggnad byggd 1865 inne på gården på tomt nr 67-70. Snus- och tobaksfabrik fram till 1915. De fem fönsterraderna som finns till höger hör till föreningens del av fastigheten.

Firma Fiedler& Lundgren övertogs 1882 av handlarna Emil Nilsson och John Sjöberg, vilka 1886 genomförde en ombyggnad av det enkla tvåvåningshuset på tomt 71. Tvåvåningshusen försvann från innerstaden nästan helt under 1800-talet. Huset byggdes på med en tredje våning jämte en hög vindsvåning, mansardvåning. Det lades på tung nyrenässansdekor på den putsade fasaden genom den rustikornamentering och fönsterinramningar som finns kvar än idag. Samtidigt byggdes fastigheten på inåt med föreningens östra gårdshus och ihop med fabriksbyggnaden från 1865. Fasaden på innergården fick även den gult tegel murat i kryssförband.

Nordiska Industri AB, NIAB, höll till i de sammanbyggda fastigheterna på Östra Hamngatan 31 och Kyrkogatan

44 med sin trikkåförsäljning. 1918 tog de även över Kyrkogatan 42 och då förbands det östra huset med Kyrkogatan 44. NIAB planerade också ett nybygge i väster. 1923 revs det gamla huset och 1928-1929 byggdes det nuvarande gatuhuset i gult tegel. Under 1920-talet dominerar arkitekturen åter av ett klassicistiskt formspråk. Arkitekt var Axel Peterson på A. Krüger & son som 1928 ritade ett fyrvåningars affärshus med typisk 1920-talsdekor till exempel rusticering i bottenvåningen, indragna fält och lisener, se omslagsbild. Arkitektbyrån A. Krüger & son har ritat en mängd kända byggnader i Göteborgs innerstad och finns kvar än idag under namnet AKOS. Tillsammans med gatuhuset byggdes ett gårdshus i väster. Detta placerades på pelare och skapar gången in till gården. Detta gårdshus användes som lager och förbindelsegång mellan norra och södra fastigheterna i väster. Nu kunde man gå runt i hela fastigheten. Industrikaraktären märks fortfarande genom den öppna planlösningen som uppstår när bjälklaget hålls uppe av järnbalkar istället för innerväggar. 1977 byggdes lagerlokaler om till kontor och frigjordes från Kyrkogatan 44. 1997-1998 byggdes fastigheten om till nuvarande planlösning med lägenheter.

## handeln

Föreningen har butikslokaler på totalt 218 m<sup>2</sup> inklusive lager. Dessa är uthyrda med kontrakt som löper till 2015. 2009 byggdes Kyrkogatan om till en gångfartsgata. Gatan fick återigen en beläggning med gatsten, så som det var i början av förra seklet. Detta har lett till minskad biltrafik och ökad trivsel på gatan och med ett flertal små uteserveringar utmed fasaderna. I samband med omläggningen såg kommunen över ledningarna i gatan. Bland annat anslöts alla stuprör som mynnade ut direkt på gatan till en ny dagvat-



tenledning. Genom nya ledningar och infodring av de gamla har nu risken för rörbrott på vattenledningar samt källaröversvämningar reducerats. Det lades också ner en ledning för fjärrkyla under gatan.



Figur 3: Folkvimlet på Kyrkogatan. Sedan gatan byggdes om till gångfartsgata 2009 har den blivit ett populärt stråk för shoppingflanörer.

Från föreningens fastighet når man lätt parallellgatan Kungsgatan genom Kungspassagen som ligger mitt emot föreningens entréport. Kungsgatan har en lång tradition av handel och den skulle redan från början vara lite bredare och finare än andra gator därav namnet. Från att försäljning skedde från små handelsbodas, portar och innergårdar ökade Kungsgatans karaktär av affärsgata mer och mer under 1800-talet. De första trottoarerna kom till när man placerade ut gråstenshallar på Kungsgatan. Att säkerställa att Kungsgatan förblev Göteborgs förnämsta affärsgata var anledningen till att Sveriges första gatuförening bildades 1923 av köpmännen på Kungsgatan; Föreningen Kungsgatan. Julen 1927 hängde man upp granrisgirlander med röda band och elektriskt ljus vilket fått många efterföljare efter dess. Genomfartstrafiken med tunga lastbilar och personbilar på Kungsgatan var på 1900-talets mitt ett stort problem. Även cykeltrafiken var problematisk. 18 oktober 1933 passerade 5 040 cyklar mellan 8 och 18. Cykeltrafiken förbjöds därför 1936 för att få en lugnare gata. 11 oktober 1968

blev Kungsgatan Sveriges första gågata. Gatan jämnades då till och försågs med plattor och värmeslingor. 2011 fick gatan en upprustning med bland annat nya granitplattor och värmeslingor och kan därmed fortsätta ses som Göteborgs förnämsta affärsgata.

Kyrkogatan har också genomgått en förvandling till förmån för mer handel. Gatan fungerar eller har fungerat som adress för många välkända göteborgsföretag. Bland annat många välkända och anrika butiker och som tillhör Sveriges äldsta detaljhandelsföretag. Exempelvis ligger strax intill föreningens fastighet Buttericks, etablerat i Göteborg 1913, Josephssons grundat 1866 och Knapp-Carlsson grundat 1910. Knapp-Carlsson har fortfarande kvar sin inredning från 1945. I kvarteren runt omkring finner man många andra exempel på företag som passerat sitt hundraårsjubileum för många år sedan. Exempelvis Gillblads 1866, Magnussons ur 1862, Engelska tapetmagasinet 1899, Saluhallen 1889 och Ahlströms konditori 1901. 7:ans ölhall vid Kungstorget öppnade 31 augusti 1900 och finns kvar i samma lokal med en hel del av inredningen i original. Det är fortfarande en äkta ölhall. Här finner du inget annat än öl.

Föreningens fastighet ligger i ett område med ett litet utbud av bostadslägenheter. Den ligger istället mitt i vimlet av affärs-, kultur- och nöjeslivet i Göteborgs innerstad. Ett myller av människor strömmar kring alla de butiker, kontor, kaféer och restauranger, hotell, nattklubbar som finns i närområdet. Små specialbutiker samsas med kedjeföretag. Det finns också flera gallerior och affärscentrum som NK, Kompassen, Arkaden och Nordstan i området. Även kultur finns i området i form av bibliotek, museum och biograf. Allt detta serverat inom ett stenkast från fastigheten. Ändå bor man här förvånansvärt tyst och ostört.

## TOMTERNA

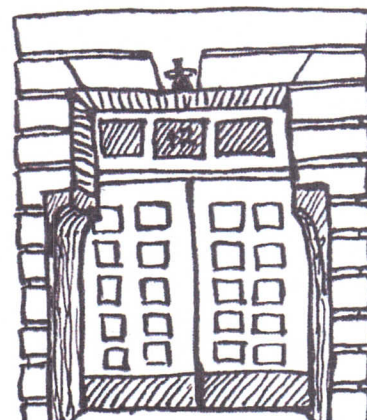


Tomt 70, vänster, och tomt 71, höger

### **42** KYRKOGATAN 42

Fastigheten, tomt nummer 71, bebyggdes 1814 för bagareänkan Maria Sjöberg. Det var ett tvåvåningshus med osmyckad fasad och inkörsport i väster. Det byggdes på 1886 med en tredje våning jämte en mansardvåning, tung nyrenässansdekor genom den rustikornamentering och fönsterinramningar som finns kvar än idag.

Mansardvåning = hög vindsvåning med mansardtak. Ett mansardtak är ett tak med brutet takfall, oftast börjar brytningen två tredjedelar frånnocken. Denna sorts tak underlättar en effektivare användning av översta våningen.





## STATUS

### 42 UTREDNINGAR

Protokollförda undersökningar, besiktningar och andra styrdokument:

|      |                     |
|------|---------------------|
| 2003 | Ekonomisk plan      |
| 2003 | Statusrapport       |
| 2003 | Bostadsarea mätning |
| 2006 | Underhållsplan      |
| 2006 | Fuktmätning         |
| 2007 | Analys borsyrehalt  |
| 2009 | Energideklaration   |
| 2009 | Lokalhyresbedömning |
| 2009 | Lägenhetsnumrering  |
| 2010 | OVK                 |
| 2010 | Brandskydd, SBA     |
| 2010 | Statusbesiktning    |
| 2011 | Värmecentral        |
| 2011 | Underhållsplan      |
| 2011 | Statusbesiktning    |
| 2012 | Energibesiktning    |
| 2012 | Statusbesiktning    |
| 2012 | Radonmätning        |
| 2013 | Statusbesiktning    |

#### Periodiska besiktningar årligen:

Hiss  
Röklucka



Fastigheten ligger mitt i triangeln mellan de tre stora kollektivhållplatserna Brunnsparken, Domkyrkan och Kungsparksplatsen. De nås på ett par tre minuters promenad. På dubbla tiden nås Centralen med dess fjärrtrafik via buss eller tåg. På andra sidan Vallgraven, några få minuters promenad, möts besökaren av naturen genom Kungsparken och Trädgårdsföreningen som ligger utmed Vallgravens vattenspegel. Trädgårdsföreningen har en av 1800-talets bäst bevarade parker med bland annat Palmhuset, det eleganta växthuset från 1878, där det går att uppleva tropiska växter.

När Ica Supermarket öppnar under det tredje kvartalet 2013 kommer de flesta större aktörer inom dagligvaruhandel finnas inom en radie av mindre än en kilometer från föreningens fastighet. Hemköp, Lidl, Willys, Ica, Netto och Coop hittar du här redan idag.

Enligt branschorganisationen Innerstaden Göteborg har inte trängselskatten påverkat besöksantalet i innerstaden och handeln har efter införandet av trängselskatten ökat något. En viss förskjutning av handeln till lördagar och söndagar är den påtagliga effekten av trängselskatten som infördes i januari 2013. Innerstaden har ett stort utbud för besökarna. Enligt tidningen Innerstaden Göteborg nr 1 2013 finns här 470 butiker, 125 restauranger, 57 caféer, 66 frisörer, 22 hotell och 8 gym.

### byggnadens status

Föreningen har en underhållsplan från 2006 gällande fram till 2015 som är upprättad av SBC. Vård- och underhållsplanen från 2011 som gäller fram till 2040 är framtagen av Prokurator. Underhållsplanen 2013 gäller fram till 2040 och den upprättas och uppdateras av styrelsen och Prokurator.

### byggnadsåtgärder

1998 avslutades ombyggnad till nuvarande inre skick. I stort sett samtlig VVS och elutrustning nyinstallerades, frånluftsventilation installerades, hiss monterades, trapphus målades om och fick ny armatur, ytter- och lägenhetsdörrar byttes och en del av fönstren byttes. Kontor byggdes om till lägenheterna som därmed fick helt nya badrum och kök. 2007 fick det yttre en översyn genom att nästan all takplåt byttes ut tillsammans med hängrännor och stuprör. Snörasskydd och gångbryggor monterades också. Den putsade gatufasaden blästrades och tvättades samt målades och putsades. Tegelväggar fogades om där behov fanns. Utöver detta har fastigheten förädlats med:

|      |                       |
|------|-----------------------|
| 2003 | Soprum                |
| 2004 | Lägenhetsförråd       |
| 2004 | Tvättmaskiner         |
| 2007 | Torktumlare           |
| 2004 | Armatur ovan port     |
| 2007 | Avfuktare torkrum     |
| 2007 | Bredband              |
| 2007 | Ommålning trapphus    |
| 2008 | Belysning innergård   |
| 2007 | Ommålning innergård   |
| 2008 | Asfaltering innergård |
| 2010 | Porttelefon           |
| 2010 | Plattform utgång tak  |
| 2012 | Mätdubbar i fasad     |

Sedvanligt underhåll har inneburit utbyte av:

|      |                               |
|------|-------------------------------|
| 2008 | Styrutrustning fläkt          |
| 2010 | Ventilationsdon i alla badrum |
| 2010 | Takfläkt                      |
| 2011 | Nödtelefon hiss               |
| 2011 | Grundvattenpump               |
| 2012 | Styrutrustning fläkt          |

Dessutom har underhållsarbetet innefattat:

|      |                         |
|------|-------------------------|
| 2005 | Rensning av ventilation |
| 2007 | Borinjektion            |
| 2009 | Rensning av ventilation |



## kommunikation

Com Hem har ett nät för tv, bredband och telefoni i fastigheten. Nuvarande prestanda innebär en maximal bredbandshastighet 200 Mbit/s. Telia har ett bredbandsnät med fiberkabel in i fastigheten. Nuvarande prestanda innebär en maximal hastighet 100 Mbit/s. Lägenheterna är även försedda med ledning för analog telefoni samt med en porttelefon som byttes ut 2010.

## statusbesiktning

Den årliga statusbesiktningen av fastigheten utfördes av de tekniska förvaltarna våren 2012. Samtidigt gjordes en inspektion i lägenheterna med värmekamera för att identifiera energiläckage. En åtgärdsplan är framtagen i syfte att minska fastighetens nuvarande energiförbrukning på 115 kWh/m<sup>2</sup> och år. Liknande hus använder 99-125 kWh/m<sup>2</sup> och år enligt energideklarationen. Temperaturstyrd ventilation, tilläggsisolering och energieffektivare belysning när armaturerna behöver bytas ut är exempel på åtgärder till relativt små kostnader.

## säkerhetsarbete

Under hösten 2012 lade styrelsen extra fokus på säkerhet. Försäkringen sågs över och högsta ersättningsbelopp för ansvarsförsäkringen för styrelsens höjdes från 2 till 5 miljoner kronor. Rensning av byggavfall från krypvindarna utfördes, grus runt vårdträdet fylldes på, brunnslocket skruvades fast, en extra iskratta monterades som reducerar risken för ras av snö och is ut mot Kyrkogatan, en ny nödtelefon installerades i hissen och hisschaket fick ett värmeelement. Mät-dubbar placerades ut på fasaden för att kunna kontrollera framtida sättningar och en vattenläckagevarnare delades ut till samtliga lägenheter.

Föreningens fastighet byggdes innan den radonhaltiga blåbetongen började användas och står heller inte på någon markgrund som betecknas som riskområde för radon. För att få denna bild av låg risk för radon i inomhusluften bekräftad utfördes under vintersäsongen 2012/2013 radonmätning som visade på mycket låg förekomst av radongas i fastigheten. Med bara något enstaka undantag ligger samtliga lägenheters värde på eller lägre än 30 Bq/m<sup>3</sup>.

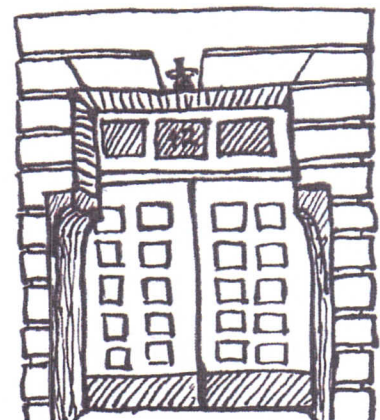
Byggmaterial med kända miljörisker förutsätts ha blivit sanerade i samband med den stora ombyggnaden 1997. För övrigt ses fastighetens skick som bra ur säkerhetssynpunkt. Äldsta våtskikten i badrummen är 15 år gamla och ett flertal är nyare än så. Maximal ålder på 15 år gäller även för absoluta majoriteten av husets elledningar, vatten- och avloppsrör, brandklassade lägenhetsdörrar samt elcentraler. Samtliga elcentraler i lägenheterna har jordfelsbrytare.

Brandskyddsansvarig för fastigheten är i nuläget ordföranden. Föreningen genomför löpande ett systematiskt brandskyddsarbete, SBA. Under 2012 genomfördes flera protokollförda inspektionsrundor. Dessa resulterade i att mindre mängder föremål fördes bort från gemensamma utrymmen samt att ett åtgärdsförslag togs fram för att ytterligare minska brandcellernas storlek i förrådsutrymmena. Detta kan göras med ganska små medel. Kring årskiftet pågick en två månader lång informationskampanj till medlemmarna om brandsäkerhet med material från Brandskyddsföreningen Sverige.

## PÅBYGGNAD



Påbyggnaden 1886 av tvåvåningshuset på tomt nr 71. Hur mycket av den tidigare byggnaden som är kvar är okänt. Dörrar och fönster till butikslokalerna har flyttats om flera gånger. Lägenheterna har fått fönster utan spröjsar. I övrigt är fasaden oförändrad sedan 1886. Nytt tak, ny puts och ny färg lades på 2007.





# förvaltningsberättelse

## SERVITUT

### **42** FASTIGHETS DATA

Följande fastighetsinformation finns registrerad hos Lantmäteriet:

Officialservitut:

Förmån: -Fjärrvärmeledning Förmån. Fastighet 19:19 har rätt att från fastighet 19:18 kräva fjärrvärme.

Last: -Väg. Fastighet 19:18 har rätt till väg.

19:19 har del i gemensamhetsanläggningen inom Vallgraven ga:9.

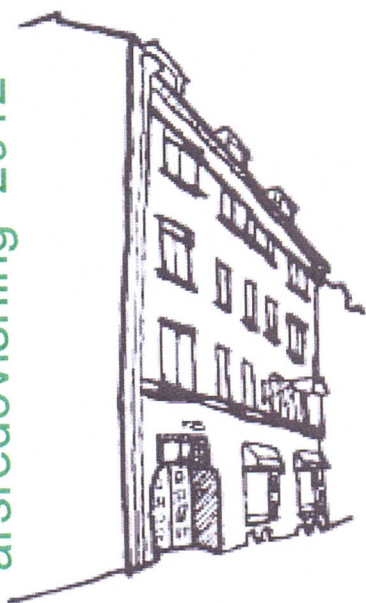
Gällande stadsplan är från 1866 och anger endast kvartersgräns. Fastigheten omfattas av det bevarandeprogram för bebyggelse inom vallgraven som beslutades 1987.

- Fornlämning 1549:0216:0001

- Inteckningar:

10 styck Totalt 17.062.000 SEK

årsredovisning 2012



*Härmed avger styrelsen för BRF Kyrkogatan i Göteborg årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012. Samtliga belopp redovisas i SEK.*

## föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen hade en första konstituerande stämma 2003-04-10. Föreningen registrerades 2003-05-21. Nuvarande stadgar registrerades 2003-05-21. Ekonomisk plan registrerades 2003-06-11. Fastighetsköpet genomfördes 2003-06-26.

Föreningsstämma hölls 2012-04-25 och besöktes av 12 medlemmar från 10 lägenheter.

## fastigheten

Fastigheten har beteckningen GÖTEBORG INOM VALLGRAVEN 19:19, tillhör Domkyrkoförsamlingen, och förvärvades 2003-06-25. Lantmäteriet klassar det som en styck byggnad. I praktiken består fastigheten av flerbostadshus 3-4 våningar med inredd vind i flera huskroppar runt en innergård. Byggnadsår är 1814, 1865, 1886 och 1929. Ombyggnadsår 1886, 1977 och 1998. Taxeringsenheten anges som hyreshusenhet med bostäder och lokaler byggnadsår 1929, tillbyggnadsår och värdeår 1998. Taxerad total yta är 1 356 m<sup>2</sup> varav 1 138 m<sup>2</sup> lägenhetsyta och 218 m<sup>2</sup> utgör lokaler. Markytan är 580 m<sup>2</sup>

Byggnaderna innehåller 23 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt, och två butikslokaler. Lokalhyresgästerna bedriver frisörverksamheter och hyr i sin tur ut en del av lokalen till ett sal-ladscafé. Lokalhyresgästerna är frivilligt momsregistrerade.

Fastigheten har en fullvärdesförsäkring och en ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar.

## styrelse

Föreningens styrelse väljs för ett år i taget. Styrelsens sammansättning visas nedan. Årtalen inom parantes anger när personen fick ett förtroendeuppdrag för föreningen för första gången.

### Styrelse:

Jörgen Rosén, ordförande (2009)  
Jan Alexandrin, ledamot (2010)  
Gilles Balabaud, ledamot (2010)  
Paulina Daryazadeh, ledamot (2012)  
Claes Gratte, ledamot (2005)  
Masoud Owji, suppleant (2010)  
Caroline Roth, suppleant (2010)

### Revisor:

Ann-Lovise Rosenqvist (2012)  
-auktoriserad revisor på Rosenqvist Revision AB.

### Valberedning:

Robin Essman (2012)  
Lillemor Evenstedt (2008)

Styrelsen har haft 12 protokollförda styrelsemöten under året. I styrelsen finns ledamöter med kompetens inom ekonomi respektive juridik genom akademisk examen. I styrelsen finns också kunskap om ekonomi, juridik



samt bygg och anläggning genom yrkeserfarenhet. Under året har styrelse-representanter varit deltagare vid 14 av de kurser som Bostadsrättsskolan ger. Kursanordnaren Bostadsrätterna är en rikstäckande organisation för Sveriges bostadsrättsföreningar.

## medlemmar

Föreningen har 23 medlemslägenheter och hade vid årskiftet 28 medlemmar. Under året har två lägenheter överlåtits. Pantsättnings- och överlåtelseavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av säljaren. Under året har två lägenheter uthyrt i andra hand.

## förvaltning

Föreningens ekonomi och lägenhetsregister förvaltas av West In Consulting AB. Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel utförs av Prokurator AB.

## avtal

Samtliga avtal sågs över under 2012 och det ledde till en omförhandling med Com Hem. Förhandlingen resulterade i en reduktion av priset med en tredjedel. Samtliga leverantörsavtal föreningen har är löpande eller med en maximal längd på 12 månader. Undantaget är Com Hems distribution av och leverans av ett grundutbud av analoga och digitala tv-kanalerna. Detta avtal har en bindningstid till 2015-12-31. Under 2017 övergår Telias bredbandsnät i fastigheten till föreningen.

Föreningens båda lokaler är kontrakterade fram till mitten av 2015. Handlarorganisationen Innerstaden i Göteborgs VD uttalade sig i slutet av 2012 om handeln i innerstaden. Då konstaterades att det var en låg vakansgrad av butikslokaler i city och det stod företaget i kö för att få etablera sig. Trängsel-skattens, som infördes vid årskiftet

2012/2013, effekter går ännu inte fullt ut att se. Om biltrafiken minskar påverkas innerstaden både positivt och negativt. I mitten av februari 2013 hade besöksantalet i innerstaden stigit med 4,5 % och handeln fått en viss förskjutning mot helgen.

## finansiering

I början av 2012 tecknades ett 6-årigt SWAP-kontrakt på 7 miljoner kronor till en ränta på 2,24 procent. En ränteswap är ett fristående finansiellt instrument helt frikopplat från fastighetens lån. Under 2012 kom ett förhandsbesked från Skatterättsnämnden om att eventuell vinst som uppkommer på swapen inte skall beskattas. Swapens underliggande kredit är ett vanligt rörligt lån på 7 miljoner kronor. Det som slutligen avgör hur hög räntan blir är därför bankens räntemarginal. Under våren 2012 steg räntenivåer, jämfört med SWAP-kontraktet, efter köpet för att under hösten falla under den nivå som SWAP-kontraktet tecknades på. I februari 2013 närmar sig räntenivån återigen nivån som var i februari 2012.

Ett lån på 5 472 000 kronor var låst till 2012-12-31 på 3,42 %. 4 061 000 kronor löpte med tremånaders rörlig ränta till en genomsnittlig ränta på 3,58 %. Under 2013 års början löper samtliga lån med tre månaders rörlig ränta där föreningens SWAP skyddar 7 000 000 kronor vid räntehöjningar. Faktisk ränta på lånet 7 000 000 kronor blev runt 3 procent. Genomsnittlig bindningstid för samtliga lån ändrades under 2012 från 0,27 år till 2,27 år. Genomsnittlig ränta blev 3,36 % under 2012 och sjönk till 3,02 % i början av 2013.

Av föreningens tillgångar på bank är 500 000 kronor låsta till 2013-11-05 med en ränta på 2,3 procent. Årsavgiften inkluderar värme, vatten och kabel-tv i lägenheterna. El för med-

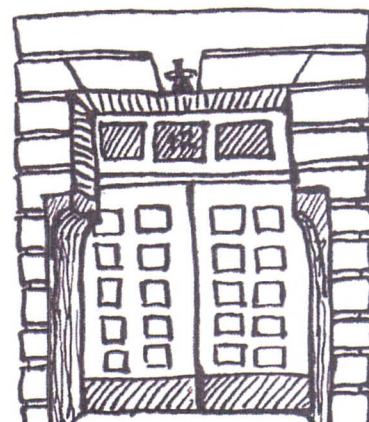
## KVARTERET



### 42 KVARTERSNAMN

Genom åren har föreningens tomter haft följande kvarters- och tomtbeteckningar:

- Andra kvarteret -1637
- Åttonde roten 1637-1657
- Tredje roten 1657-1670
- Tomt nr 70 och 71. Stadens 3:dje rote. (Kyrkogateroten) 1714-
- Tomt No 67B, 1918-1930.
- Tomten No 10. I 19:de kvart. Bokhållaren. 1930-1979
- Inom Vallgraven 19:18 1979-1997
- Inom Vallgraven 19:19 1997-





## PLACERING

### **42** KYRKOGATAN 42

En port som leder ut mitt i vimlet av affärs-, kultur- och nöjeslivet i Göteborgs innerstad. Ett myller av människors strömmar kring alla de



butiker, kontor, kaféer och restauranger, hotell, nattklubbar som finns i närområdet. Små specialbutiker samsas med kedjeföretag. Gågator och torg med gallerior och affärscentrum.

årsredovisning 2012



lemmarnas privata förbrukning köps in gemensamt, för närvarande till rörligt pris, och vidarefaktureras varje kvartal. Detta gör att föreningens intäkter kan variera mellan åren men eftersom elkostnaderna ändras i motsvarande grad är detta helt kostnadsneutralt för föreningen.

## väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har haft två juridiska tvister som pågått sedan 2009. Under 2012 nåddes förlikning i båda tvisterna. I det ena fallet betalade föreningen ett skadestånd som var på mindre än tio procent av det tvistiga beloppet. I det andra fallet fick föreningen ersättning från sitt försäkringsbolag. Sammanlagt innebär utfallen en resultatförbättring för 2012 på runt en miljon kronor. Föreningen har vid årsskiftet 2012/2013 en fordran på en tidigare styrelseledamot med 2 746 148 kronor varav 546 596 kronor avser ränta enligt räntelagen. Skulden uppstod 2008 och fastslogs i dom 2010. Denna fordran påverkas inte av den förlikning som uppnåddes. Styrelsen bedömer det som att det är en liten chans att få in några större belopp från denna fordran i närtid. Fordran återfinns därför inte i balansräkningen. Fordran växer årligen med ränta enligt räntelagen som under 2012 innebar en räntenivå mellan 9 och 10 procent.

## väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Avgifterna har varit oförändrad de senaste tre åren. Med tanke på årlig inflation och ökade avskrivningar höjde styrelsen avgiften för 2013 med 2,5 procent.

Föreningen får sin fjärrvärme från grannfastigheten Kyrkogatan 44. Föreningen ser flera fördelar med en egen fjärrvärmecentral. Sedan 2006 har för-

eningen tittat på olika lösningar och det arbetet fortsätter under 2013. En ändring är ingenting som brådskar. En egen installation går på cirka 200 000 kronor och det finns en osäkerhet över hur de årliga driftkostnaderna påverkas efter ett byte.

Undersökning av fastighetens grundläggning sker med femåriga intervall. Det arbetet kommer att ske under våren 2013. Tidigare har borinjektioner gjorts. Denna metod förbjuds från och med hösten 2013. Gården har 2012 försetts med gröna växter i fristående krukor. Detta arbete som påbörjades 2012 kommer att fortsätta under 2013. Kostnadmässigt ingår de i de budgeterade 50 000 kronor för oförutsedda händelser.

Halva fastigheten betjänas av ett ventilationssystem som nyligen fått styrcentralen utbytt. Föreningen har nu beställt komplettering av denna central med temperaturstyrd reglering, kostnad ca 30 000 kronor. Vindarna skall tilläggsisoleras till ungefär samma kostnad och föreningen ser över en del andra möjligheter att öka isoleringen. En del plåtytor behöver målas, ca 50 m<sup>2</sup> takyta och en ungefärligt lika stor fasadyta. Därefter har alla plåtytor bytts ut eller målats sedan 2007. Föreningen har inspekterat avlopp- och dräneringsrör under jord. Dessa är från 1997 förutom de sista metrarna ut till gatan som består av äldre gjutjärnsrör. Här hittades det ett rörbrott som måste åtgärdas. Senare på tur står spolning av avlopp i lägenheterna. Dessa avloppsrör är från 2007 och bedöms inte behöva någon filmning eller annan inspektion i samband med rengöringen.

Föreningens stadgar är från 2007. Under våren pågår ett stadgearbete i syfte att modernisera dessa utifrån Bostadsrätternas mönsterstadgar. Extra stämman i april beslutade enhälligt de nya stadgarna och ordinarie stämma i maj avgör sedan om det blir en förändring.



## flerårsöversikt

| Nyckeltal                          | 2012    | 2011     | 2010    | 2009       | 2008       |
|------------------------------------|---------|----------|---------|------------|------------|
| Årsavgift kr/kvm bostadsrätt       | 743     | 743      | 743     | 800        | 736        |
| Lån kr/kvm bostadsrätt             | 13 498  | 14 541   | 14 541  | 14 541     | 13 033     |
| Elkostnad gemensam kr kvm/totalyta | 20      | 21       | 27      | Ingen data | Ingen data |
| Värmekostnad kr kvm/totalyta       | 101     | 92       | 120     | 102        | 102        |
| Vattenkostnad kr kvm/totalyta      | 28      | 21       | 24      | 13         | 19         |
| Årets resultat/kr                  | 846 941 | -206 052 | 41 939  | -3 048 943 | -80 096    |
| Likviditet (%)                     | 258,35% | 265,50%  | 285,20% | 284,40%    | 276,40%    |
| Soliditet (%)                      | 51,90%  | 48,90%   | 49,10%  | 49,10%     | 55,00%     |

## resultatdisposition

Styrelsens förslag till resultatdisposition. Till föreningstämmans förfogande står:

| Resultatdisposition                          |            |
|----------------------------------------------|------------|
| Balanserat underskott                        | -3 623 444 |
| Årets reservering till yttre fond            | -72 000    |
| Årets resultat                               | 846 941    |
| Summa                                        | -2 848 503 |
| Styrelsen föreslår att i ny räkning överföra | -2 848 503 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

## EKONOMI

### 42 NYCKELTAL

Boyta: 1137 m<sup>2</sup>

Totalyta: 1355 m<sup>2</sup>

*Likviditet:*

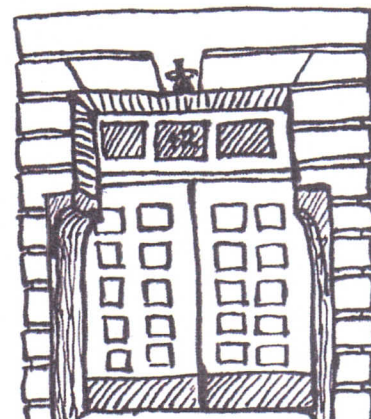
Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

*Soliditet:*

Justerat eget kapital i procent av balansomsättning.

*Elkostnad kvm/totalyta:*

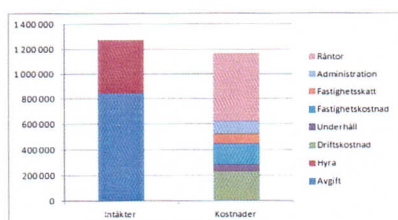
Kostnaden för gemensam fastighetsel genom total uthyrningsbar yta. Nyckeltalen i tidigare årsredovisningar har inkluderat medlemmarnas hushållsel. Nyckeltalen för 2011 och 2010 är omräknade jämfört med tidigare årsredovisningar där hushållselen exkluderats.





# resultaträkning

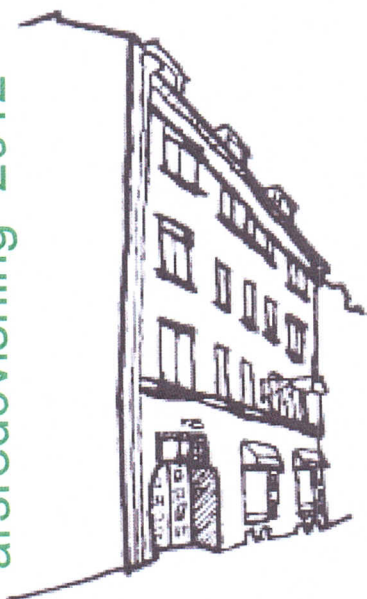
## EKONOMI



### 42 DRIFTSDATA

Diagram över hyresintäkter och medlemsavgifter samt de löpande driftskostnaderna för fastigheten under 2012. Diagrammet är rensat från jämförelsestörande poster, avskrivningar och avsättningar och ger därför en viss indikation på kassaflödet ett normalår med nuvarande räntenivå.

årsredovisning 2012



| RESULTATRÄKNING                  |         | 2012-01-01<br>2012-12-31 | 2011-01-01<br>2011-12-31 |
|----------------------------------|---------|--------------------------|--------------------------|
| Nettoomsättning                  | Not 1   | 1 323 862                | 1 330 572                |
| Övriga intäkter                  | Not 2   | 1 517 434                | 0                        |
| <b>Summa</b>                     |         | <b>2 841 297</b>         | <b>1 330 572</b>         |
| <b>Fastighetens kostnader</b>    |         |                          |                          |
| Fastighetskostnader              | Not 3   | -299 061                 | -320 436                 |
| Reperation & underhåll           | Not 4   | -54 735                  | -84 943                  |
| Taxebundna kostnader             | Not 5   | -281 120                 | -273 397                 |
| Övriga rörelsekostnader          | Not 6   | -623 888                 | -127 759                 |
| Personalkostnader                | Not 7   | -9 403                   | -4 995                   |
| Avskrivningar                    | Not 8+9 | -196 149                 | -183 988                 |
| <b>Summa fastighetskostnader</b> |         | <b>-1 464 356</b>        | <b>-995 517</b>          |
| <b>Rörelseresultat</b>           |         | <b>1 376 941</b>         | <b>335 055</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>        |         |                          |                          |
| Ränteintäkter                    |         | 16 792                   | 15 762                   |
| Räntekostnader                   |         | -546 791                 | -556 869                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>  |         | <b>-530 000</b>          | <b>-541 107</b>          |
| <b>Årets resultat</b>            |         | <b>846 941</b>           | <b>-206 052</b>          |



# balansräkning

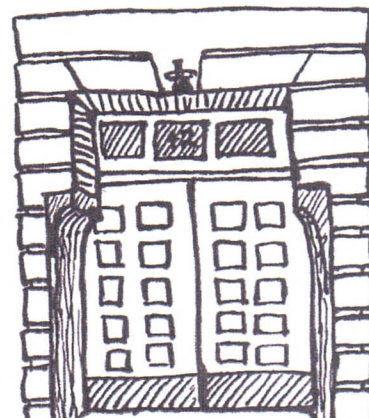
| BALANSRÄKNING                        |        | 2012-12-31        | 2011-12-31        |
|--------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Tillgångar                           |        |                   |                   |
| Anläggningstillgångar                |        |                   |                   |
| Materiella anläggningstillgångar     |        |                   |                   |
| Byggnader & mark                     | Not 10 | 31 631 875        | 31 810 810        |
| Inventarier                          | Not 11 | 34 427            | 51 641            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   |        | <b>31 666 302</b> | <b>31 862 451</b> |
| Omsättningstillgångar                |        |                   |                   |
| Kortfristiga fordringar              |        |                   |                   |
| Övriga fordringar                    |        | 491               | 75 000            |
| Förutbetalda kostnader               |        | 9 300             | 11 156            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b> |        | <b>9 791</b>      | <b>86 156</b>     |
| Kassa & bank                         |        |                   |                   |
|                                      | Not 10 | 1 233 852         | 1 366 042         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   |        | <b>1 243 643</b>  | <b>1 452 198</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>              |        | <b>32 909 946</b> | <b>33 314 649</b> |
| Ställda säkerheter                   |        | 17 062 000        | 17 062 000        |
| Ansvarsförbindelser                  |        | Inga              | Inga              |

## EKONOMI



## 42 VÄRDERING

Taxeringsvärdets utveckling under 2000-talet. Det har varit en positiv utveckling genom ett ganska kraftigt ökande fastighetsvärde sedan föreningen köpte husen.





## TRIVSEL

### 42 FÖRÄNDRING

Ett arbete pågår för att få fram riktlinjer för framtida renoveringsarbeten i syfte att bevara och återskapa de gamla historiska miljöerna där det är möjligt. Med tanke på husets nyligen gjorda stora renoveringsarbeten ligger eventuella omändringar långt fram i tiden.



Ett förslag på hur innergården kan se ut efter ett par små förändringar utifrån nuvarande utseende.

årsredovisning 2012



| BALANSRÄKNING                               | 2012-12-31        | 2011-12-31        |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>             |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b> Not 11                  |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                  |                   |                   |
| Inbetalda insatser                          | 19 605 000        | 19 605 000        |
| Upplåtelseavgifter                          | 75 000            | 75 000            |
| Fond för yttre underhåll Not 12             | 250 071           | 178 071           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>            | <b>19 930 071</b> | <b>19 858 071</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                   |                   |                   |
| Balanserad förlust                          | -3 695 444        | -3 417 392        |
| Årets resultat                              | 846 941           | -206 052          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>             | <b>-2 848 503</b> | <b>-3 623 444</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                   | <b>17 081 568</b> | <b>16 234 627</b> |
| <i>Långfristiga skulder</i>                 |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut Not 13          | 15 347 000        | 16 533 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>           | <b>15 347 000</b> | <b>16 533 000</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                 |                   |                   |
| Leverantörsskulder                          | 28865             | 75405             |
| Aktuell skatteskuld                         | 156441            | 154417            |
| Övriga skulder Not 14                       | 69000             | 38651             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda skulder | 227 071           | 278 549           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>           | <b>481 377</b>    | <b>547 022</b>    |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>       | <b>32 909 946</b> | <b>33 314 649</b> |



# tilläggsupplysningar

## Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan.

## Värderingsprinciper m.m.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

## Materiella anläggningstillgångar

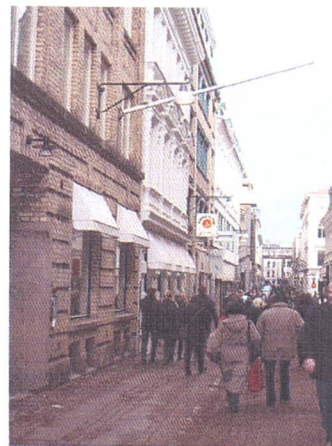
Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjande period. Byggnadernas avskrivning följer en 80-årig progressiv avskrivningsplan med slutår 2085. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas för 2012 med föregående år som jämförelse:

| Avskrivningar           | 2012  | 2011  |
|-------------------------|-------|-------|
| Byggnader               | 0,55% | 0,50% |
| Fastighetsförbättringar | 5%    | 5%    |
| Fastighetsrenoveringar  | 2%    | 2%    |
| Inventarier             | 20%   | 20%   |

## noter not 1

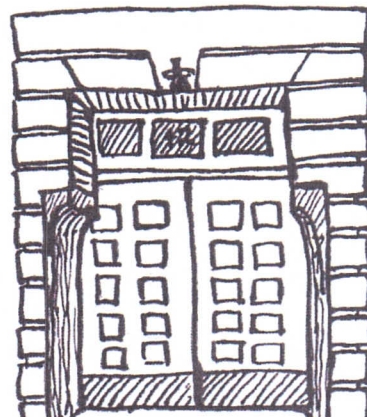
| Rörelsens intäkter                     | 2012-01-01<br>2012-12-31 | 2011-01-01<br>2011-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter                            | 844 416                  | 844 416                  |
| Lokalhyra momspliktig                  | 426 157                  | 415 488                  |
| Elavgifter, medlemmar                  | 49 769                   | 61 690                   |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 3 520                    | 8 978                    |
| <b>Summa</b>                           | <b>1 323 862</b>         | <b>1 330 572</b>         |

## H A N D E L



## 42 TRÄNGSELSKATT

Enligt branschorganisationen Innerstaden Göteborg har inte trängselskatten påverkat besöksantalet i innerstaden och handeln har efter införandet av trängselskatten ökat något. En viss förskjutning av handeln till lördagar och söndagar är den mest påtagliga effekten av trängselskatten som infördes i januari 2013.





## AVTAL

### AVTALSPARTER

**42** Beloppsmässigt största leverantörerna till föreningen är:

*Prokurator* -teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och städning. Avtalstid fram till 2013-12-31.

*West In Consulting* -ekonomisk förvaltning. Avtal till 2013-12-31.

*Com Hem* -kabeltv. Avtal fram till och med 2015-12-31.

*Skellefteå kraft* -elleverantör. Avtal utan bindning.

*Göteborg energi* -eldistribution.

*Vasakronan* -vidaredistribuerad fjärrvärme och vatten.

*Göteborg stad, kretsloppskontoret* -avfall.

### not 2

I övriga intäkter återfinns rättskyddsersättning för båda tvister föreningen varit i under 2012 samt försäkringsersättning från försäkringsbolaget för en av tvisterna, totalt 1 500 868 kronor. Resterande belopp avser återföring av en dubbelbokförd skuld.

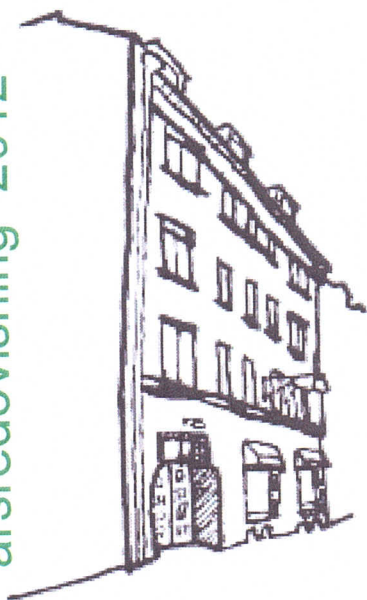
### not 3

|                            | 2012-01-01<br>2012-12-31 | 2011-01-01<br>2011-12-31 |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Fastighetskostnader</b> |                          |                          |
| Teknisk förvaltning        | -161 255                 | -175 735                 |
| Serviceavtal               | -6 042                   | -22 812                  |
| Förbrukningsmtrl           | -6 600                   | -723                     |
| Försäkringspremier         | -12 579                  | -10 913                  |
| Kabel-TV/Tele              | -33 640                  | -32 757                  |
| Fastighetsskatt            | -78 945                  | -77 496                  |
| <b>Summa</b>               | <b>-299 061</b>          | <b>-320 436</b>          |

### not 4

|                                   | 2012-01-01<br>2012-12-31 | 2011-01-01<br>2011-12-31 |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Reperation &amp; underhåll</b> |                          |                          |
| Inre utrymmen                     | -9 601                   | -25 325                  |
| Yttre utrymmen                    | -3 944                   | 0                        |
| Tekniska installationer           | -27 918                  | -48 332                  |
| Hiss                              | -13 272                  | -11 285                  |
| <b>Summa</b>                      | <b>-54 735</b>           | <b>-84 943</b>           |

årsredovisning 2012





## not 5

|                             | 2012-01-01<br>2012-12-31 | 2011-01-01<br>2011-12-31 |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Taxebundna kostnader</b> |                          |                          |
| El gemensam                 | -26 906                  | -28 500                  |
| El medlemmar                | -49 769                  | -61 690                  |
| Uppvärmning                 | -136 994                 | -125 173                 |
| Vatten                      | -37 535                  | -28 231                  |
| Sophämtning                 | -29 916                  | -29 802                  |
| <b>Summa</b>                | <b>-281 120</b>          | <b>-273 397</b>          |

## not 6

|                                | 2012-01-01<br>2012-12-31 | 2011-01-01<br>2011-12-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Övriga rörelsekostnader</b> |                          |                          |
| Juridiska arvoden              | -334 115                 | -43 008                  |
| Riskkostnader                  | -200 000                 | 0                        |
| Ekonomisk förvaltning          | -43 145                  | -55 795                  |
| Revision                       | -15 083                  | -19 990                  |
| Medlemsavgift SBC              | -4 230                   | -4 230                   |
| Övriga externa kostnader       | -27 315                  | -4 736                   |
| <b>Summa</b>                   | <b>-623 888</b>          | <b>-127 759</b>          |

Riskkostnaden avser skadestånd i samband med förlikning i en av tvisterna.

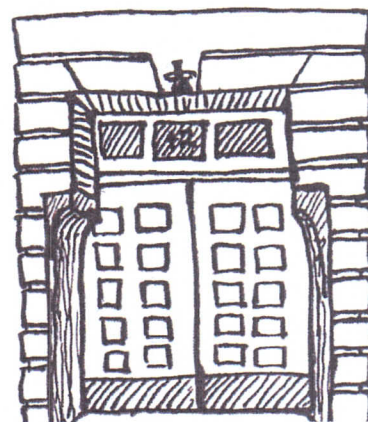
## not 7

|                          | 2012-01-01<br>2012-12-31 | 2011-01-01<br>2011-12-31 |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Personalkostnader</b> |                          |                          |
| Externa arvoden          | -4 408                   | 0                        |
| Styrelsearvode           | -4 995                   | -4 995                   |
| <b>Summa</b>             | <b>-9 403</b>            | <b>-4 995</b>            |

## AVSLUT

**TVISTLÖSNING** Under 2012 nåddes förlikning i båda tvisterna föreningen varit i sedan 2009. Sammanslaget innebär utfallen från båda tvisterna en resultatförbättring för 2012 på runt en miljon kronor.

Förlikningen påverkar inte fordran på en tidigare styrelseledamot med 2 746 148 kronor varav 546 596 kronor avser ränta enligt räntelagen. Styrelsen bedömer det som att det är en liten chans att få in några större belopp från denna fordran i närtid. Fordran återfinns därför inte i balansräkningen. Fordran växer årligen med ränta enligt räntelagen som under 2012 innebar en räntenivå mellan 9 och 10 procent.





## SKICK



### **42** RENOVERINGAR

1998 avslutades ombyggnad till nuvarande inre skick. I stort sett samtlig VVS och elutrustning nyinstallerades, frånluftsventilation installerades, hiss monterades, trapphus målades om och fick ny armatur, ytter- och lägenhetsdörrar byttes och en del av fönstren byttes ut. Kontorslokalerna byggdes om till lägenheter och försågs med badrum och kök 1998. 2007 fick det yttre en översyn genom att nästan all takplåt byttes ut tillsammans med hänggrännor och stuprör och den putsade fasaden målades om tillsammans med en del annan fasadöversyn.



årsredovisning 2012

### not 8

|                                                 | 2012-01-01<br>2012-12-31 | 2011-01-01<br>2011-12-31 |
|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Byggnader &amp; mark</b>                     |                          |                          |
| <b>Anskaffningsvärde</b>                        |                          |                          |
| Byggnader                                       | 24 350 000               | 24 350 000               |
| Mark                                            | 6 100 000                | 6 100 000                |
| Fastighetsförbättringar                         | 133 026                  | 133 026                  |
| Fastighetsrenoveringar                          | 1 991 755                | 1 991 755                |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>32 574 781</b>        | <b>32 574 781</b>        |
| <b>Ackumulerade avskrivningar</b>               |                          |                          |
| Byggnader                                       | -573 780                 | -452 162                 |
| Fastighetsförbättringar                         | -25 333                  | -20 012                  |
| Fastighetsrenoveringar                          | -164 858                 | -125 023                 |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-763 971</b>          | <b>-597 197</b>          |
| <b>Årets avskrivningar</b>                      |                          |                          |
| Byggnader                                       | -133 779                 | -121 618                 |
| Fastighetsförbättringar                         | -5 321                   | -5 321                   |
| Fastighetsrenoveringar                          | -39 835                  | -39 835                  |
| <b>Summa</b>                                    | <b>-178 935</b>          | <b>-166 774</b>          |
| <b>Utgående restvärde</b>                       |                          |                          |
| Byggnader                                       | 23 642 441               | 23 776 220               |
| Mark                                            | 6 100 000                | 6 100 000                |
| Fastighetsförbättringar                         | 102 372                  | 107 693                  |
| Fastighetsrenoveringar                          | 1 787 062                | 1 826 897                |
| <b>Summa</b>                                    | <b>31 631 875</b>        | <b>31 810 810</b>        |



### fortsättning på not 8

Omklassificering har skett från Byggnader & Mark till Inventarier med anskaffningsvärde 86 068 kronor och ackumulerade avskrivningar 34 428 kronor.

### not 8, avsnitt taxeringsvärde

| Taxeringsvärde                              | 2012-01-01<br>2012-12-31 | 2011-01-01<br>2011-12-31 |
|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Byggnader                                   | 16 989 000               | 16 989 000               |
| Mark                                        | 9 766 000                | 9 766 000                |
| <b>Summa</b>                                | <b>26 755 000</b>        | <b>26 755 000</b>        |
| Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande |                          |                          |
| Bostäder                                    | 22 000 000               | 22 000 000               |
| Lokaler                                     | 4 755 000                | 4 755 000                |
| <b>Summa</b>                                | <b>26 755 000</b>        | <b>26 755 000</b>        |

### not 9

| Inventarier                | 2012-01-01<br>2012-12-31 | 2011-01-01<br>2011-12-31 |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Anskaffningsvärde          | 86 068                   | 86 068                   |
| Ackumulerade avskrivningar | -34 428                  | -17 214                  |
| Årets avskrivningar        | -17 214                  | -17 214                  |
| <b>Utgående restvärde</b>  | <b>34 427</b>            | <b>51 641</b>            |

Omklassificering har skett från Byggnader & Mark till Inventarier med anskaffningsvärde 86 068 kronor och ackumulerade avskrivningar 34 428 kronor.

### not 10

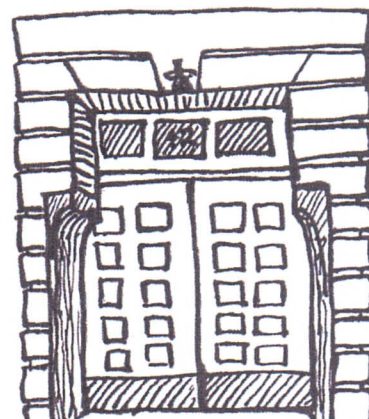
Av föreningens banksaldo är 500 000 kronor låsta till 2013-11-05 med en ränta på 2,3 procent.

## FASADER



### 42 PUTSAD FASAD

Gatuhuset från 1814 byggdes på 1886. Då försågs det med den tunga nyrenässansdekor, genom rustikornamentering och fönsterinramningar, som syns än idag.





## FASADER

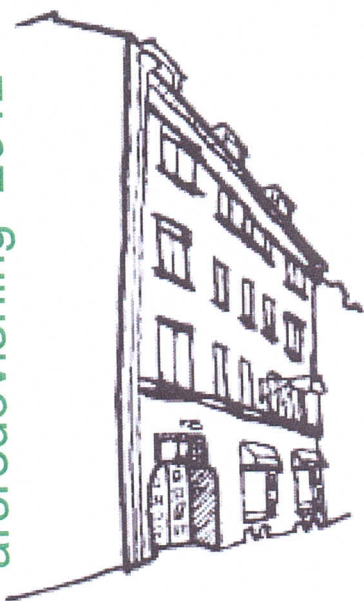
### TEGELFASADERNA

**42** 1700-talshusen som uppfördes i tegel var ofta gula. Denna tegelfärg blev återigen populär under perioden 1850-1870. Föreningens fastigheter har ett flertal tegelfasader, murade i kryssförband, i denna gula färg. I samband med de yttre renoveringsarbetena 2007 byttes en mindre del tegelstenar ut och några kvadratmeter vägg fogades om.



Kryssförband som samtliga tegelväggar är murade i. En rad med helstenar följs av en rad med halvstenar.

årsredovisning 2012



not 11

| Eget kapital                   | Insatskapital     | Upplåtelseavgifter | Fond för yttre underhåll | Fritt eget kapital | Årets resultat  |
|--------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------------|--------------------|-----------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</b> | <b>19 605 000</b> | <b>75 000</b>      | <b>178 071</b>           | <b>-3 417 392</b>  | <b>-206 052</b> |
| Res.disp enl stämmobeslut      |                   |                    |                          | -206 052           | 206 052         |
| Reserv. Yttre fond (not 10)    |                   |                    | 72 000                   |                    |                 |
| Årets vinst                    |                   |                    |                          |                    | 846 941         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>19 605 000</b> | <b>75 000</b>      | <b>250 071</b>           | <b>-3 623 444</b>  | <b>846 941</b>  |

not 12

| Fond för yttre underhåll             | 2012           | 2011           |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Vid årets början                     | 178 071        | 97 806         |
| Reservering enligt stadgar           | 72 000         | 80 265         |
| Reservering enligt stämmobeslut      | 0              | 0              |
| Ianspråkstagande enligt stadgar      | 0              | 0              |
| Ianspråkstagande enligt stämmobeslut | 0              | 0              |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>       | <b>250 071</b> | <b>178 071</b> |

Stadgarna föreskriver att minst 0,3 % av byggnadskostnaden skall avsättas till fastighetsunderhåll i en dispositionsfond, vilket innebär minst 72 000 kronor. Under ett par års tid har reservering skett till 0.3% av fastighetens taxeringsvärde vilket gett en reservering på 8 265 kronor över miniminivån.



## not 13

|                                              | Räntesats  | Belopp            | Belopp            | Villkors<br>period |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Skulder till<br>kreditinstitut               | 2012-12-31 | 2012-12-31        | 2011-12-31        |                    |
| Stadshypotek                                 |            | 0                 | 7 789 000         |                    |
| Stadshypotek                                 |            | 0                 | 397 000           |                    |
| Stadshypotek                                 | 2,920%     | 2 875 000         | 2 875 000         | 3-månaders         |
| Stadshypotek                                 | 2,800%     | 5 472 000         | 5 472 000         | 3-månaders         |
| Nordea                                       | 2,286%     | 7 000 000         | 0                 | 3-månaders         |
| <b>Summa skulder<br/>till kreditinstitut</b> |            | <b>15 347 000</b> | <b>16 533 000</b> |                    |

| Finansiella instrument, räntederivat | Räntesats | Belopp    | Löptid     |
|--------------------------------------|-----------|-----------|------------|
| OTC Ränteswap                        | 2,24%     | 7 000 000 | 2018-02-02 |

## not 14

Här ingår tre månaders disposition för en av butikslokalerna.

Göteborg den 6 / 5 2013

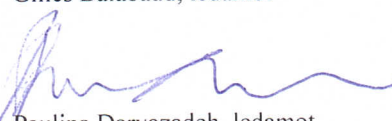
Min revisionsberättelse har lämnats  
den 10 / 5 2013

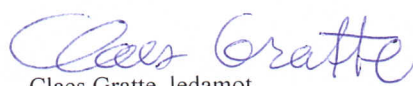
  
Jörgen Rosén, ordförande

  
Ann-Lovise Rosenqvist  
Auktoriserad Revisor

  
Jan Alexandrin, ledamot

  
Gilles Balabaud, ledamot

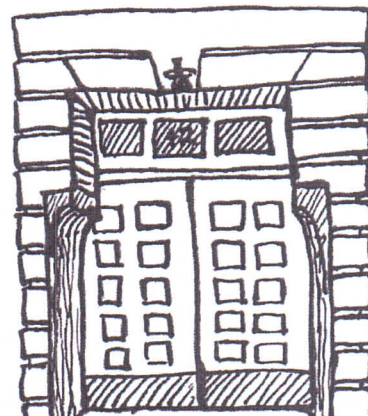
  
Paulina Daryazadeh, ledamot

  
Claes Gratte, ledamot

## TRAPPA



**42** TRAPPUPPGÅNG B  
Bostadshuset från 1814, om-  
byggt 1886, användes under många  
år som industrilokal och senare som  
kontorslokal. Den vackra national-  
romantiska trappuppgången klara-  
de sig från ombyggnaderna och kan  
beundras än idag.





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kyrkogatan i Göteborg,  
org.nr 769609-6366

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kyrkogatan i Göteborg för år 2012-01-01 – 2012-12-31.

#### *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 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.

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 föreningens 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 Brf Kyrkogatan i Göteborg för år 2012-01-01 – 2012-12-31.

#### *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 ersättningsskyldig 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 mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

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

Göteborg den

10/5-2013

Ann-Lovise Rosenqvist  
Auktoriserad revisor