

Bostadsrättsföreningen
Rosmaringatan 15-27
Årsredovisning
1 januari 2011 - 31 december 2011

Rosmaringatan 15-27



DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Stämмоordföranden anmäler sekreterare för mötet
5. Val av person som har att jämte ordföranden justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
20. Avslutning

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rosmaringatan 15-27 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

			<i>Vald t.o.m.</i>
<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>årsstämman</u>
Roger Andréasson	Ordförande	Stämman	2013
Elenor Rudbeck	Vice ordförande	Stämman	2012
Christer Antonsson	Sekreterare	Stämman	2012
Eva Rasmusson	Ledamot	Stämman	2013
Sven Svensson	Ledamot	Stämman	2012

Styrelsesuppleanter

Grazyna Piasta		Stämman	2013
Paavo Reponen		Stämman	2013

Ordinarie revisorer

Kaj Rasmusson	Revisor	Stämman
PWC	Revisor aukt.	Stämman

Revisorssuppleanter

Mona Carlsson	Revisorsuppleant	Stämman
PWC	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Edin Ibrahimovic	Valberedning	Stämman
Helena Sundberg	Valberedning (sk.)	Stämman
Lisbeth Abrahamsson	Valberedning	Stämman

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gårdsten 62:15 i Göteborgs kommun med därpå uppförda 5 st byggnader med 78 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1977. Fastighetens adress är Rosmaringatan 15-27 i Angered.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	2 rok	3 rok
7	6	65

Därtill kommer:

Lokaler	Garage	P-platser
-	24	21

Total tomtarea: 9 931 kvm
Total bostadsarea: 5 782 kvm

Årets taxeringsvärde 26 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 26 600 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 81 tkr och planerat underhåll för 47 tkr.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan från 2008 visar på ett underhållsbehov på 8 104 051 kr tkr för de närmast därefter kommande 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 810 405 kr. Avsättning för verksamhetsåret 2011 sker med 518 000 kr.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 20 april 2011. Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har ordet

Ja då var ännu ett händelse- och lärorikt år till ända. Under året har 8 stycken lägenheter ändrat ägare. Genomsnittspriset har varit något under 475 000 kr, vi är totalt 56 medlemmar och 18 hyresgäster samt 4 lägenheter till försäljning per den 31 december 2011.

Året började precis som föregående år slutade med ett snökaos medan årets slut blev mycket varmare och snöfriare än 2010.

Vi har kontaktat SANSAC för att få en offert på en sopstation. Sopstationen kommer att bli färdig under 2012. Detta kommer att frigöra alla soprum som vi skall kunna sätta in bergvärme pumpar i, något som vi återkommer till under 2012
13 protokollförda styrelsemöten har vi haft under 2011.

Här med vill styrelsen tacka för förtroendet för det gångna året.

Lövgärdet 06 februari 2012

Roger Andréasson Elenor Rudbeck Christer Antonsson

Sven Svensson Eva Rasmusson Paavo Reponen

Grazyna Piasta

Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter	3 857	3 760	3 326	3 184	3 086
Årets resultat	291	228	- 119	- 146	- 149
Balansomslutning	37 023	36 955	36 819	34 697	33 262
Soliditet %	38%	35%	34%	36%	33%
Likviditet %	61%	71%	62%	455%	687%
Driftskostnad, kr / kvm	330	316	313	304	262
Ränta, kr / kvm	162	141	155	181	160
Underhållsfond, kr / kvm	353	271	203	114	54
Lån, kr / kvm	3 862	4 014	4 057	3 571	3 616

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2011 då avgifterna höjdes med 3 % och för garage och parkering med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012 har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna från och med 1 januari med 3% och garage och parkering med 3%.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2011 har 2 upplåtelse (föregående år 0 st) och 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 21 som upplåts med hyresrätt). Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade (föreningen ägde 1 som såldes i början av 2012).

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 912 569
Årets resultat före fondförändring	290 618
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-518 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	47 032
Summa över/underskott	<u>-2 092 919</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	<u>-2 092 919</u>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01 2010-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 853 701	3 759 492
Övriga förvaltningsintäkter		3 611	21
		<u>3 857 312</u>	<u>3 759 513</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	2	- 80 786	- 62 456
Planerat underhåll	3	- 47 032	- 121 760
Fastighetsavgift/skatt		- 101 556	- 99 606
Driftskostnader	4	-1 909 120	-1 827 107
Övriga kostnader	5	- 319 536	- 292 341
Personalkostnader	6	- 69 929	- 78 817
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 241 089	- 241 089
		<u>-2 769 048</u>	<u>-2 723 177</u>
Rörelseresultat		1 088 264	1 036 336
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	8	3 543	1 928
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		0	4 403
Räntekostnader och liknande poster	9	- 936 602	- 814 275
		<u>- 933 059</u>	<u>- 807 944</u>
Resultat efter finansiella poster		155 206	228 392
Inkomstskatt	10	135 412	0
Årets resultat		<u>290 618</u>	<u>228 392</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 518 000	- 518 000
lanspråktagande av underhållsfond		47 032	121 760
Förändring av underhållsfond		<u>- 470 968</u>	<u>- 396 240</u>
Resultat efter fondförändring		- 180 350	- 167 848

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	35 832 429	36 062 161
Maskiner och inventarier	12	36 148	47 505
Pågående byggnation och förskott	13	56 249	32 812
		<u>35 924 826</u>	<u>36 142 478</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Bostadsrätter	14	425 000	0
Summa anläggningstillgångar		<u>36 349 826</u>	<u>36 142 478</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 416	9 754
Kundfordringar		0	6 405
Skattefordringar	15	96 851	82 916
Övriga fordringar	16	985	19 177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	82 710	45 778
		<u>184 962</u>	<u>164 030</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	18	0	200 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bankmedel	19	7 781	6 527
Avräkning med Swedbank		480 478	441 951
		<u>488 259</u>	<u>448 478</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>673 221</u>	<u>812 508</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>37 023 047</u>	<u>36 954 986</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		12 368 220	11 922 112
Upplåtelseavgifter		1 674 243	1 276 351
Underhållsfond		2 039 827	1 568 859
		<u>16 082 290</u>	<u>14 767 322</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 912 569	-1 744 721
Årets resultat		290 618	228 392
Avsättning till underhållsfond		- 518 000	- 518 000
lanspråktagande av underhållsfond		47 032	121 760
		<u>-2 092 919</u>	<u>-1 912 569</u>
<i>Summa eget kapital</i>		13 989 370	12 854 753
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	21	21 921 000	22 957 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		411 200	250 000
Leverantörsskulder		142 039	221 124
Övriga kortfristiga skulder	22	0	90 878
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	559 437	580 731
		<u>1 112 676</u>	<u>1 142 733</u>
<i>Summa skulder</i>		23 033 676	24 100 233
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 023 047	36 954 986
Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		23 583 000	23 583 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 302 (1 277) kr per lägenhet (alt. 6 512 (6 387) kr per småhus eller 0,75 %) eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Prog	101	2106
Standardförbättringar	Rak	10-30	
Inventarier	Rak	5-10	

Belopp i kr om inget annat anges.

2011-12-31 2010-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	2 410 649	2 245 906
Hyror, bostäder	1 204 427	1 282 966
Hyror, garage	159 622	158 516
Hyror, p-platser	75 454	68 623
Hyror, övriga	3 550	3 480
	<hr/>	<hr/>
	3 853 701	3 759 492

Not 2 Reparationer

Bostäder	7 861	1 109
Lokaler	0	1 384
Tvättstugor	6 746	688
Gemensamma utrymmen	13 882	0
Värme	0	13 859
Ventilation	2 059	5 704
Elinstallationer	16 640	4 807
Övriga installationer	6 062	5 456
Huskropp	16 763	12 084
Gårdar och grönanläggningar	10 773	17 365
	<hr/>	<hr/>
	80 786	62 456

Not 3 Planerat underhåll

Bostäder	0	81 865
Installationer	0	33 101
Ventilation	19 283	6 794
Gårdar och grönanläggningar	27 749	0
	<hr/>	<hr/>
	47 032	121 760

Not 4 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	31 217	31 217
Arvode förvaltning	138 540	135 825
Kabel-TV	180 600	178 835
IT-kostnader	14 616	14 806
Juridiska kostnader	1 465	- 2 065
Revisionsarvode, externt	17 875	17 500
Möteskostnader	7 428	778
Fastighetsskötsel	252 011	150 084
Städ	61 419	62 769
Bevakningskostnader	3 035	0
Snöröjning	32 896	44 076
Förbrukningsmateriel	45 089	26 897
Fordons- och maskinkostnader	4 665	0
Vatten	156 127	149 674
El	78 923	84 328
Uppvärmning	687 071	743 422
Sophantering	196 142	188 962
	<hr/>	<hr/>
	1 909 120	1 827 107

2011-12-31 2010-12-31

Not 5 Övriga kostnader

Parkering	298 114	259 707
Fritidsmedel	0	3 756
Kontorsmateriel	2 891	3 038
Telefon och porto	2 560	2 869
Konstaterade förluster hyror/avgifter	6 455	0
Medlems- och föreningsavgifter	0	1 121
Konsultarvoden	7 816	16 781
Bankkostnader	800	800
Övriga externa kostnader	900	4 269
	<hr/>	<hr/>
	319 536	292 341

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	49 500	56 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	2 420	2 420
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Summa	<hr/>	<hr/>
	54 920	61 420
Sociala kostnader	15 009	17 397
	<hr/>	<hr/>
	69 929	78 817

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	141 030	141 030
Standardförbättringar	88 701	88 701
Maskiner och inventarier	11 358	11 358
	<hr/>	<hr/>
	241 089	241 089

Not 8 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	475	348
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	2 518	680
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	550	900
	<hr/>	<hr/>
	3 543	1 928

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	936 602	813 177
Övriga räntekostnader	0	1 098
	<hr/>	<hr/>
	936 602	814 275

Not 10 Inkomstskatt

Inkomstskatt (omprövning)	- 135 412	0
	<hr/>	<hr/>
	- 135 412	0

2011-12-31 2010-12-31

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	28 206 072	28 206 072
Mark	6 330 792	6 330 792
Standardförbättringar	2 248 374	2 152 999
	<hr/>	<hr/>
	36 785 238	36 689 863

Årets anskaffningar

Standardförbättringar	0	95 375
	<hr/>	<hr/>
	0	95 375

Summa anskaffningsvärden

36 785 238 36 785 238

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	- 453 685	- 312 655
Standardförbättringar	- 269 392	- 180 690
	<hr/>	<hr/>
	- 723 077	- 493 345

Årets avskrivning byggnader

- 141 030 - 141 030

Årets avskrivning standardförbättringar

- 88 701 - 88 701

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 952 809 - 723 077

Restvärde enligt plan vid årets slut

35 832 429 36 062 161

Varav

Byggnader	27 611 356	27 752 386
Mark	6 330 792	6 330 792
Standardförbättringar	1 890 281	1 978 982

Taxeringsvärden

bostäder

26 600 000 26 600 000

lokaler

0 0

Totalt taxeringsvärde

26 600 000 26 600 000

varav byggnader

21 000 000 21 000 000

Not 12 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Maskiner	51 600	51 600
Inventarier och verktyg	21 955	21 955
	<hr/>	<hr/>

Summa anskaffningsvärden

73 555 73 555

2011-12-31 2010-12-31

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner	- 10 320	0
Inventarier och verktyg	- 15 730	- 14 693
	<hr/>	<hr/>
	- 26 050	- 14 693

Årets avskrivningar

Maskiner	- 10 320	- 10 320
Inventarier och verktyg	- 1 038	- 1 038
	<hr/>	<hr/>
	- 11 358	- 11 358

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 37 408 - 26 050

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Maskiner	30 960	41 280
Inventarier och verktyg	5 188	6 225

Not 13 Pågående byggnation och förskott

Balkonger och fasadprojekt

56 249 32 812

56 249 32 812

Not 14 Bostadsrätter

1 bostadsrätt i föreningen

425 000 0

425 000 0

Not 15 Skattefordringar

Skattefordringar

96 851 82 916

96 851 82 916

Not 16 Övriga fordringar

Skattekonto

985 19 177

985 19 177

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift

46 452 44 887

Övriga förutbetalda driftskostnader

7 506 0

Upplupna ränteintäkter

0 140

Upplupna räntebidrag

0 751

Övrigt

28 752 0

82 710 45 778

Not 18 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

0 200 000

2011-12-31 2010-12-31

Not 19 Bankmedel

Bankmedel	7 781	6 527
	<u>7 781</u>	<u>6 527</u>

Not 20 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	13 198 463	1 568 859	-1 912 569
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			- 470 968
Avsättning till underhållsfond		518 000	
Uttag ur underhållsfond		- 47 032	
Nya insatser och uppl. Avgifter	844 000		
Årets resultat			290 618
Vid årets slut	14 042 463	2 039 827	-2 092 919

Not 21 Fastighetslån

Fastighetslån	22 332 200	23 207 500
Avgår nästa års amortering	- 411 200	- 250 000
Skuld vid årets slut	21 921 000	22 957 500

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 4,11%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA BANK SVERIGE	5,70		2 625 000		850 000	1 775 000
NORDEA HYPOTEK AB	3,76		4 462 500			4 462 500
NORDEA HYPOTEK AB	3,76		4 120 000		10 300	4 109 700
NORDEA HYPOTEK AB	4,24		6 000 000		15 000	5 985 000
NORDEA HYPOTEK AB	4,65	2014-06-18	6 000 000			6 000 000
			23 207 500		875 300	22 332 200

2011-12-31 2010-12-31

Not 22 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	0	1 071
Avräkning LÅN	0	89 807
	<hr/>	<hr/>
	0	90 878

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	2 420	0
Upplupna räntekostnader	72 052	66 002
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 876
Upplupna elkostnader	4 231	7 808
Upplupna vattenavgifter	39 530	37 327
Upplupna värmekostnader	89 806	124 232
Upplupna kostnader för renhållning	34 738	33 121
Upplupna revisionsarvoden	13 300	13 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 617	20 312
Förutbetalda hyror och avgifter	275 743	276 753
	<hr/>	<hr/>
	559 437	580 731

2011-12-31 2010-12-31

Göteborg 2012-



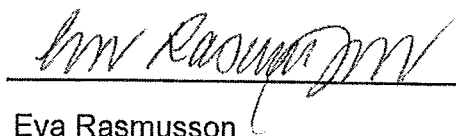
Roger Andréasson



Elenor Rudbeck



Christer Antonsson



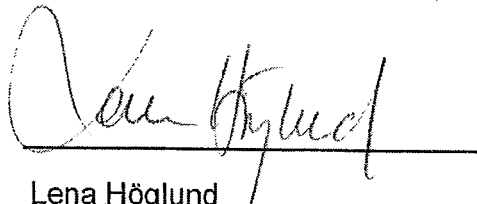
Eva Rasmusson



Sven Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 mars 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lena Höglund
Auktoriserad revisor



Kaj Rasmusson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rosmarिंगatan 15 - 27,
org. nr 769613-4019

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rosmarिंगatan 15 - 27 för år 2011.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och utfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om 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.

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

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 den 31 december 2011 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rosmarिंगatan 15 - 27 för år 2011.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande 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 och föreningens stadgar.

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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

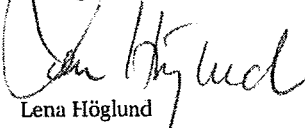
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg den 28 mars 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lena Höglund

Auktoriserad revisor

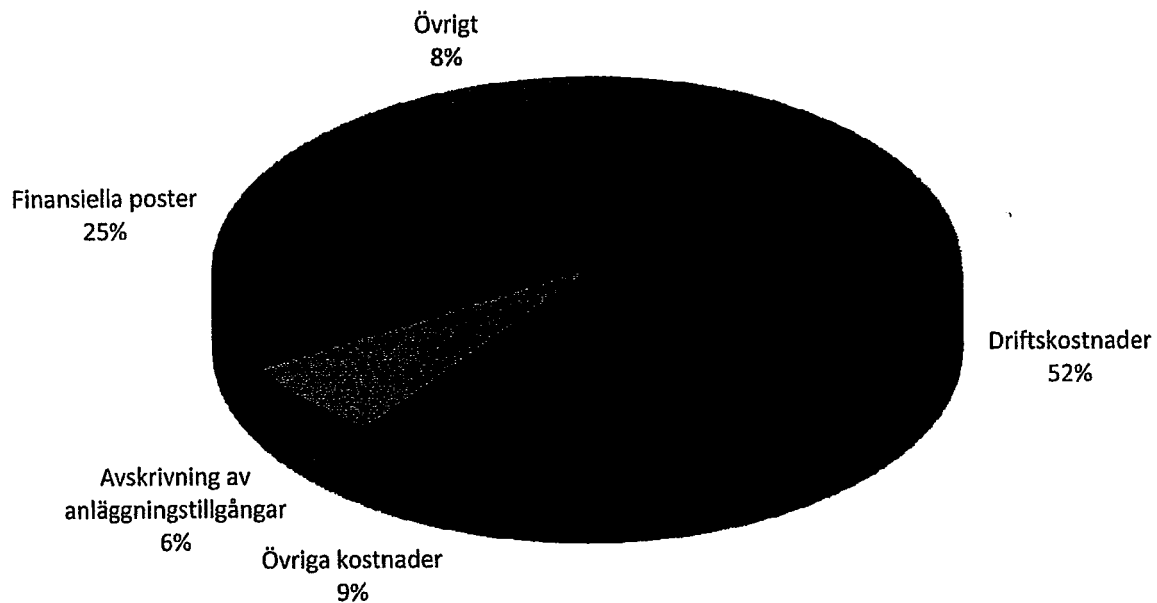


Kaj Rasmusson

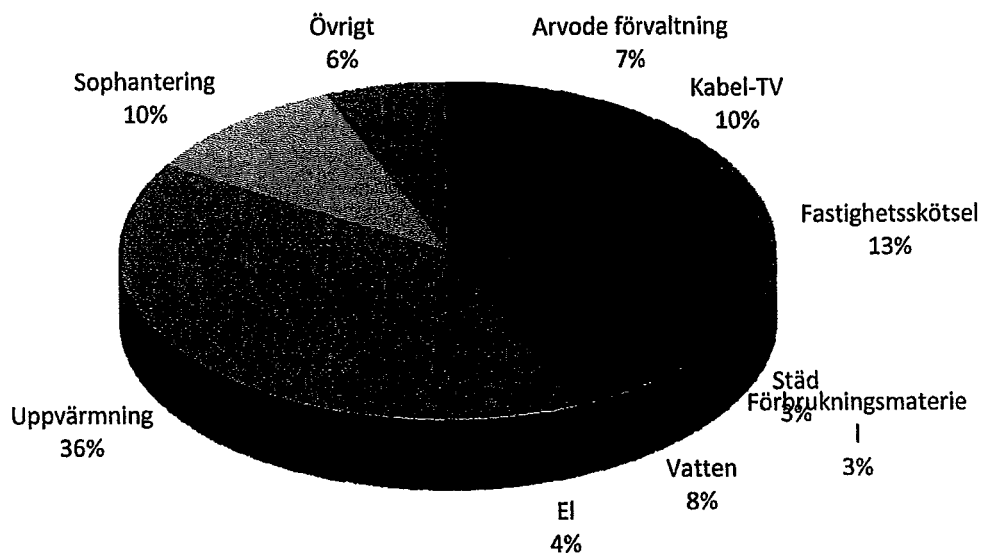
Föreningsvald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2011	2010
Reparationer	80 786	62 456
Planerat underhåll	47 032	121 760
Fastighetsavgift/skatt	101 556	99 606
Driftskostnader	1 909 120	1 827 107
Övriga kostnader	319 536	292 341
Personalkostnader	69 929	78 817
Avskrivning av anläggningstillgångar	241 089	241 089
Finansiella poster	936 602	814 275
Inkomstskatt	- 135 412	0
Summa kostnader	3 570 238	3 537 452



Driftskostnadsfördelning	2011	2010
Fastighetsförsäkring	31 217	31 217
Arvode förvaltning	138 540	135 825
Kabel-TV	180 600	178 835
IT-kostnader	14 616	14 806
Juridiska kostnader	1 465	- 2 065
Revisionsarvode, externt	17 875	17 500
Möteskostnader	7 428	778
Fastighetsskötsel	252 011	150 084
Städ	61 419	62 769
Bevakningskostnader	3 035	0
Snöröjning	32 896	44 076
Förbrukningsmateriel	45 089	26 897
Fordons- och maskinkostnader	4 665	0
Vatten	156 127	149 674
El	78 923	84 328
Uppvärmning	687 071	743 422
Sophantering	196 142	188 962
Summa driftskostnader	1 909 120	1 827 107



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2011

2010

BOA (kvm):

5810

5810

Kr / kvm

Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	5	5
Arvode förvaltning	24	23
Kabel-TV	31	31
IT-kostnader	3	3
Juridiska kostnader	0	0
Revisionsarvode, externt	3	3
Möteskostnader	1	0
Fastighetsskötsel	43	26
Städ	11	11
Bevakningskostnader	1	0
Snöröjning	6	8
Förbrukningsmateriel	8	5
Fordons- och maskinkostnader	1	0
Vatten	27	26
El	14	15
Uppvärmning	118	128
Sophantering	34	33
Summa driftskostnader	329	314

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 - 860 860