

Bostadsrättsföreningen
Rosmaringatan 15-27
Årsredovisning
1 januari 2012 - 31 december 2012

Rosmaringatan 15-27



Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG
www.riksbyggen.se
tel: 0771 - 860 860

Årsredovisning

BRF ROSMARINGATAN
15-27
1/1 2012 - 31/12 2012
Org nr 769613-4019

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	7
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF ROSMARINGATAN
15-27 får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-
12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Ordinarie ledamöter			
Kaj Rasmusson	Ordförande	Stämman	2014
Eva Rasmusson	Vice ordförande	Stämman	2013
Christer Antonsson	Sekreterare	Stämman	2014
Edin Ibrahimovic	Ledamot	Stämman	2013
Johan Skott	Ledamot	Stämman	2014
Styrelsesuppleanter			
Paavo Reponen		Stämman	2013
Ordinarie revisorer			
Erling Johansson	Revisor	Stämman	
Revisionsbyrå PwC	Auktoriserad revisor	Stämman	
Revisorssuppleanter			
Mona Carlsson		Stämman	
Valberedning			
Helena Sundberg	Valberedning	Stämman	
Lisbeth Abrahamsson	Valberedning	Stämman	
Roger Andréasson	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 rokv	3 rok
7	6	65

Dessutom tillkommer:

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 bekostas av bostadsrättsinnehavarna 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 128 tkr och planerat underhåll för 230 tkr.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan från 2012 visar på ett underhållsbehov på 9302 tkr för de närmaste 8 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1163 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 518 tkr.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 18 April 2012. Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har ordet

2012 är till ända och 2013 kommer att bli ett spännande år. Föreningen har fått 5st nya medlemmar, vi är i dagsläget 60 medlemmar och 18 hyresgäster.

Styrelsen har arbetat aktivt med att förbereda föreningen inför de stora arbeten som skall påbörjas under 2013. Vi har varit på styrelseutbildning, besökt mässor för att knyta kontakter. En översyn av avtal och lån har gjorts, allt för att ha en stark ekonomi så att vi kan få de lån som krävs för att genomföra kommande renovering.

När budgeten fastställdes så var samtliga närvarande överens om att höja årsavgiften med 3%.

Föreningen står stark inför de stora arbeten som skall genomföras och vi i styrelsen är övertygade om att vår förening kommer att bli ett föredöme.

Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	3 898	3 857	3 760	3 326	3 184
Årets resultat	- 258	291	228	- 119	- 146
Balansomslutning	37 198	37 023	36 955	36 819	34 697
Soliditet %	40%	38%	35%	34%	36%
Likviditet %	116%	61%	71%	62%	455%
Driftskostnad, kr / kvm	353	330	316	313	304
Ränta, kr / kvm	168	162	141	155	181
Underhållsfond, kr / kvm	403	353	271	203	114
Lån, kr / kvm	3 729	3 862	4 014	4 057	3 571

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2012 då avgifterna höjdes med 3% och garage och parkering. Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna från och med 1 januari med 11% och garage och parkeringsplatser med 3%.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 3 upplåtelser (föregående år 2) och 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 18 som upplåts med hyresrätt). Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 092 919
Årets resultat före fondförändring	-258 231
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-518 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	230 344
Summa underskott	-2 638 806

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	-2 638 806

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01	2011-01-01
		2012-12-31	2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 895 053	3 853 702
Övriga förvaltningsintäkter	3	2 837	3 611
		<u>3 897 890</u>	<u>3 857 313</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 127 512	- 80 786
Planerat underhåll	5	- 230 344	- 47 032
Fastighetsavgift/skatt		- 106 400	- 101 556
Driftskostnader	6	-2 042 101	-1 909 120
Övriga kostnader	7	- 330 569	- 319 536
Personalkostnader	8	- 68 843	- 69 929
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 241 089	- 241 089
		<u>-3 146 858</u>	<u>-2 769 048</u>
Rörelseresultat		751 032	1 088 265
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	10	13 181	3 543
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		- 53 000	0
Räntekostnader och liknande poster	11	- 969 444	- 936 602
		<u>-1 009 264</u>	<u>- 933 059</u>
Resultat efter finansiella poster		- 258 231	155 206
Inkomstskatt	12	0	135 412
Årets resultat		<u>- 258 231</u>	<u>290 618</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 518 000	- 518 000
Ianspråktagande av underhållsfond		230 344	47 032
Förändring av underhållsfond		<u>- 287 656</u>	<u>- 470 968</u>
Resultat efter fondförändring		- 545 887	- 180 350

MH

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	35 602 697	35 832 429
Inventarier, verktyg och installationer	14	24 790	36 148
Pågående byggnation och förskott	15	56 249	56 249
		<u>35 683 736</u>	<u>35 924 826</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Bostadsrätter	16	0	425 000
Summa anläggningstillgångar		35 683 736	36 349 826
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		12 496	4 416
Skattefordringar	17	92 007	96 851
Övriga fordringar	18	1 586	985
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	72 346	82 710
		<u>178 435</u>	<u>184 962</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	20	500 000	0
Kassa och bank			
Bankmedel	21	3 916	7 781
Avräkning med Swedbank		831 650	480 478
		<u>835 566</u>	<u>488 259</u>
Summa omsättningstillgångar		1 514 001	673 221
SUMMA TILLGÅNGAR		37 197 737	37 023 047

VF

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22		
Bundet eget kapital		13 003 749	12 368 220
Insatser		2 048 696	1 674 243
Upplåtelseavgifter		2 327 483	2 039 827
Underhållsfond		17 379 928	16 082 290
Fritt eget kapital		-2 092 919	-1 912 569
Balanserat resultat		- 258 231	290 618
Årets resultat		- 518 000	- 518 000
Avsättning till underhållsfond		230 344	47 032
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 638 806	-2 092 919
Summa eget kapital		14 741 121	13 989 370
Långfristiga skulder	23	21 147 364	21 921 000
Fastighetslån			
Kortfristiga skulder		411 200	411 200
Fastighetslån, kortfristiga		144 926	142 039
Leverantörsskulder		201 143	0
Övriga kortfristiga skulder	24	551 983	559 437
Upplupna kostnader och förutbetalda infäkter	25	1 309 252	1 112 676
Summa skulder		22 456 616	23 033 676
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 197 737	37 023 047
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		23 583 000	23 583 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

ut

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

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

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta 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 ränteutgifter 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.

”Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av”

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten,
6 825 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten,
samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

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 anläggnings-tillgångar

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

CH

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 2011-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	2 623 483	2 410 649
Hyror, bostäder	1 025 298	1 204 427
Hyror, garage	165 005	159 622
Hyror, p-platser	77 717	75 454
Hyror, övriga	3 550	3 550
	<u>3 895 053</u>	<u>3 853 702</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 43	- 298
Inkassointäkter	2 880	960
Övriga rörelseintäkter	0	2 949
	<u>2 837</u>	<u>3 611</u>

Not 4 Reparationer

Bostäder	20 000	7 861
Lokaler	17 416	0
Tvättstugor	7 431	6 746
Gemensamma utrymmen	0	13 882
Installationer	1 500	0
Vatten/Avlopp	2 760	0
Värme	1 613	0
Ventilation	14 787	2 059
Elinstallationer	19 930	16 640
Övriga installationer	27 844	6 062
Huskropp	5 348	16 763
Gårdar och grönanläggningar	8 883	10 773
	<u>127 512</u>	<u>80 786</u>

Not 5 Planerat underhåll

Lokaler, gemensamma utrymmen	5 000	0
Värme	93 591	0
Ventilation	17 196	19 283
Gårdar och grönanläggningar	114 557	27 749
	<u>230 344</u>	<u>47 032</u>

Not 6 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	32 154	31 217
Arvode förvaltning	142 178	138 540
Kabel-TV	186 164	180 600
IT-kostnader	13 903	14 616
Juridiska kostnader	5 900	1 465
Revisionsarvode, externt	20 231	17 875

UA

	2012-12-31	2011-12-31
Möteskostnader	14 024	7 428
Fastighetskötsel	287 523	252 011
Städ	77 893	61 419
Obligatoriska besiktningar	35 000	0
Bevakningskostnader	6 796	3 035
Övriga utgifter, köpta tjänster	4 375	0
Snöröjning	20 548	32 896
Förbrukningsmateriel	46 353	45 089
Fordons- och maskinkostnader	13 642	4 665
Vatten	168 176	156 127
El	65 881	78 923
Uppvärmning	690 024	687 071
Sophantering	211 337	196 142
	<u>2 042 101</u>	<u>1 909 120</u>

Not 7 Övriga kostnader

Lokalkostnader	307 494	298 114
Representation	2 307	0
Kontorsmateriel	3 439	2 891
Telefon och porto	2 162	2 560
Konstaterade förluster hyror/avgifter	2 695	6 455
Konsultarvoden	10 518	7 816
Bankkostnader	854	800
Övriga externa kostnader	1 100	900
	<u>330 569</u>	<u>319 536</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	46 456	49 500
Övriga ersättningar till förtroendevalda	2 420	2 420
Föreningsvald revisor	4 400	3 000
Summa	<u>53 276</u>	<u>54 920</u>
Sociala kostnader	15 567	15 009
	<u>68 843</u>	<u>69 929</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	141 030	141 030
Byggnadsinventarier	88 701	88 701
Inventarier, verktyg och installationer	11 358	11 358
	<u>241 089</u>	<u>241 089</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	523	475
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	11 654	2 518
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	403	550
Övriga ränteintäkter	601	0
	<u>13 181</u>	<u>3 543</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	969 444	936 602
	<u>969 444</u>	<u>936 602</u>

ut

2012-12-31 2011-12-31

Not 12 Inkomstskatt

Inkomstskatt	0	- 135 412
	0	- 135 412

Not 13 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	2 248 374

36 785 238 36 785 238

Summa anskaffningsvärden

36 785 238 36 785 238

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	- 594 716	- 453 685
Standardförbättringar	- 358 093	- 269 392

- 952 809 - 723 077

Årets avskrivning byggnader

- 141 030 - 141 030

Årets avskrivning standardförbättringar

- 88 701 - 88 701

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-1 182 541 - 952 809

Restvärde enligt plan vid årets slut

35 602 697 35 832 429

Varav

Byggnader	27 470 326	27 611 356
Mark	6 330 792	6 330 792
Standardförbättringar	1 801 579	1 890 281

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 14 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Maskiner	51 600	51 600
Inventarier och verktyg	21 955	21 955

Summa anskaffningsvärden

73 555 73 555

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner	- 20 640	- 10 320
Inventarier och verktyg	- 16 768	- 15 730

- 37 408 - 26 050

Årets avskrivningar

Maskiner - 10 320 - 10 320

Inventarier och verktyg - 1 038 - 1 038

- 11 358 - 11 358

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 48 765 - 37 408

2012-12-31 2011-12-31

Restvärde enligt plan vid årets slut	24 790	36 148
Varav		
Maskiner	20 640	30 960
Inventarier och verktyg	4 150	5 188

Not 15 Pågående byggnation och förskott

Pågående byggnation och förskott	56 249	56 249
	56 249	56 249

Not 16 Bostadsrätter

Andelar i bostadsrättsföreningar	0	425 000
	0	425 000

Not 17 Skattefordringar

Skattefordringar	92 007	96 851
	92 007	96 851

Not 18 Övriga fordringar

Skattekonto	1 586	985
	1 586	985

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	46 659	46 452
Övriga förutbetalda driftskostnader	0	7 506
Upplupna ränteintäkter	688	0
Övrigt	24 999	28 752
	72 346	82 710

Not 20 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	500 000	0
-------------------------------------	---------	---

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	250 000	2,25	2013-01-10
30 dagar	250 000	2,25	2013-01-10

Not 21 Bankmedel

Bankmedel	3 916	7 781
	3 916	7 781

Not 22 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Resultat
Vid årets början	1 674 243	12 368 220	2 039 827	-2 092 919
Förändring av underhållsfond				- 287 656
Avsättning till underhållsfond			518 000	
Uttag ur underhållsfond			- 230 344	
Nya insatser och uppl. avgifter	374 453	635 529		
Årets resultat				- 258 231
Vid årets slut	2 048 696	13 003 749	2 327 483	-2 638 806

UK

2012-12-31 2011-12-31

Not 23 Fastighetslån

Fastighetslån	21 558 564	22 332 200
Avgår nästa års amortering	- 411 200	- 411 200
Skuld vid årets slut	21 147 364	21 921 000

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 4,42%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA BANK SVERIGE	5,70%		1 775 000			0
NORDEA HYPOTEK AB	4,13%		5 985 000		60 000	5 925 000
NORDEA HYPOTEK AB	4,13%			1 775 000	612 436	1 162 564
NORDEA HYPOTEK AB	4,17%		4 462 500			4 462 500
NORDEA HYPOTEK AB	4,40%		4 109 700		41 200	4 068 500
NORDEA HYPOTEK AB	4,65%	2014-06-18	6 000 000		60 000	5 940 000
			22 332 200	1 775 000	773 636	21 558 564

Not 24 Övriga kortfristiga skulder

Avräkning LÅN	201 143	0
	201 143	0

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	2 420	2 420
Upplupna räntekostnader	72 602	72 052
Upplupna elkostnader	1 975	4 231
Upplupna vattenavgifter	43 695	39 530
Upplupna värmekostnader	111 797	89 806
Upplupna kostnader för renhållning	31 152	34 738
Upplupna revisionsarvoden	15 406	13 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 158	27 617
Förutbetalda hyror och avgifter	263 778	275 743
	551 983	559 437

UT

Göteborg 2013-02-14



Kaj Rasmusson



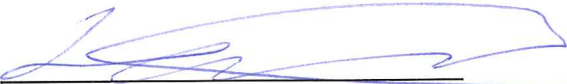
Eva Rasmusson



Christer Antonsson



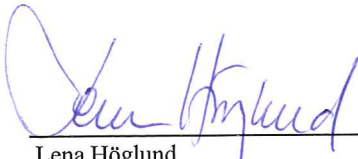
Edin Ibrahimovic



Johan Skott

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2013-02-07

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lena Höglund
Auktoriserad revisor



Erling Johansson
Revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rosmaringatan 15 - 27 för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkning- och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rosmaringatan 15 - 27 för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

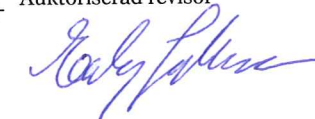
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Gothenburg den 7 mars 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



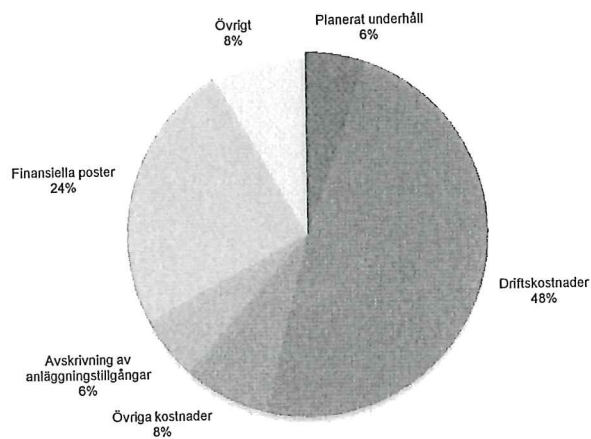
Lena Höglund
Auktoriserad revisor



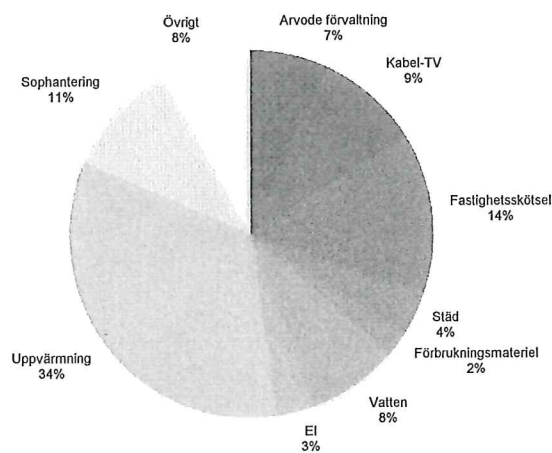
Erling Johansson
Föreningsvald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	127 512	80 786
Planerat underhåll	230 344	47 032
Fastighetsavgift/skatt	106 400	101 556
Driftskostnader	2 042 101	1 909 120
Övriga kostnader	330 569	319 536
Personalkostnader	68 843	69 929
Avskrivning av anläggningstillgångar	241 089	241 089
Jämförelsestörande poster	0	0
Finansiella poster	1 022 444	936 602
Inkomstskatt	0	- 135 412
Summa kostnader	4 169 302	3 570 238



Driftskostnadsfördelning	2012	2011
Fastighetsförsäkring	32 154	31 217
Arvode förvaltning	142 178	138 540
Kabel-TV	186 164	180 600
IT-kostnader	13 903	14 616
Juridiska kostnader	5 900	1 465
Revisionsarvode, externt	20 231	17 875
Möteskostnader	14 024	7 428
Fastighetsskötsel	287 523	252 011
Städ	77 893	61 419
Obligatoriska besiktningar	35 000	0
Bevakningskostnader	6 796	3 035
Övriga utgifter, köpta tjänster	4 375	0
Snöröjning	20 548	32 896
Förbrukningsmateriel	46 353	45 089
Fordons- och maskinkostnader	13 642	4 665
Vatten	168 176	156 127
El	65 881	78 923
Uppvärmning	690 024	687 071
Sophantering	211 337	196 142
Summa driftskostnader	2 042 101	1 909 120



Nyckeltalsanalys för driftskostnader 2012 2011

BOA (kvm):	5782 5782	
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	6	5
Arvode förvaltning	25	24
Kabel-TV	32	31
IT-kostnader	2	3
Juridiska kostnader	1	0
Revisionsarvode, externt	3	3
Möteskostnader	2	1
Fastighetsskötsel	50	44
Städ	13	11
Obligatoriska besiktningar	6	0
Bevakningskostnader	1	1
Övriga utgifter, köpta tjänster	1	0
Snöröjning	4	6
Förbrukningsmateriel	8	8
Fordons- och maskinkostnader	2	1
Vatten	29	27
El	11	14
Uppvärmning	119	119
Sophantering	37	34
Summa driftskostnader	353	330

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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 resultat-räkningen) 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 bostadsrätts-havarnas 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren 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.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

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.