

# Årsredovisning

BRF ROSMARINGATAN  
15-27  
1/1 2013 - 31/12 2013  
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

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF ROSMARINGATAN  
15-27 får härmed avge årsredovisning  
för räkenskapsåret  
2013-01-01 - 2013-12-31

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Suzanne Wiklund	Ordförande	Stämman	2015
Johan Skott	Vice ordförande	Stämman	2015
Christer Antonsson	Sekreterare	Stämman	2015
Edin Ibrahimovic	Ledamot	Stämman	avgått
Alen Jakupovic	Ledamot	Stämman	2016
Helena Sundberg ersätter Edin Ibrahimovic.			
<b>Styrelsesuppleanter</b>			
Barbro Johansson		Stämman	2015
Driton Shala		Stämman	2015
<b>Ordinarie revisorer</b>			
Erling Johansson	Revisor	Stämman	
Revisionsbyrå PwC	Auktoriserad revisor	Stämman	
<b>Revisorssuppleanter</b>			
Kaj Rasmusson		Stämman	
<b>Valberedning</b>			
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 rok v	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 27 200 000 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 84 tkr och planerat underhåll för 233 tkr.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 28 April 2013 . Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden.

## Styrelsen har ordet

Det har varit ett intressant år med många förändringar för föreningen.

Under hösten har styrelsen tittat genom våra avtal. En större förändring som vi gjort är att säga upp vårt ekonomiska avtal med Riksbyggen. Roger och Lina AB sköter från och med 1 januari 2014 motsvarande uppgifter. Vi har därmed bytt bank från Swedbank till Nordea. Vi kommer därför att sänka kostnaderna för den ekonomiska förvaltningen samt underlätta utrymmet för våra kommande renoveringar genom att vi har fått möjlighet att förhandla om våra nuvarande räntor på lånen. Vi tycker att vi i styrelsen genom vår nya ekonomiska förvaltare har ökat möjligheten att få insyn och kontroll på ekonomin eftersom vi nu får en direktinsyn och återkoppling på hanteringen av budgeten.

Vi undersöker kontinuerligt möjligheterna till energieffektivisering. Bland annat tittar vi på möjligheten att gå över till bergsvärme vilket ytterligare kommer sänka våra kostnader över tid. Ytterligare en förändring vi ska göra är att flytta ut soprummen ur fastigheterna. Detta är ett påbud från Renova och något vi tror kommer att främja miljön.

Vid föreningens extrastämma i september beslutade medlemmarna att anta Glasomeras offert för fönsterbytet samt att vi skulle starta upp bytet av takavvattningsystem. Bytet av takavvattningsystemet pågår nu för fullt och fönsterbytet beräknas starta under kommande veckor. Vi har även haft visst underhåll av gårdsplanen med asfaltering.

Under året har styrelsen utlyst två städdagar och en spontan grillkväll. Styrelsen har sedan årstämman med undantag för sommarmånaderna skrivit ett medlemsbrev varje månad. Under september hade föreningen en extra stämma. Under stämman anmälde 3 medlemmar sitt intresse av att undersöka om övriga medlemmar vill skapa arbetsgrupper som sysslar med olika intressefrågor. Vi hoppas fortfarande på att detta engagemang kommer göra fler medlemmar delaktig i utvecklingen av vårt bostadsområde.

Under året har 3 hyreslägenheter renoverats och sålts, varav en lägenhet tillträtts under 2013. Föreningen har fått 4 nya medlemmar.

### Styrelsens sammansättning:

#### Före årsstämman:

Kaj Rasmusson	Eva Rasmusson	Pavoo Reponen
Johan Skott	Christer Antonsson	

#### Efter årsstämman:

Susanne Wiklund	Christer Antonsson	Alen Jakupovic
Johan Skott	Driton Shala	
Barbro Johansson	Edin Ibrahimovic	

Driton och Edin avgick med anledning av att det var svårt att få tiden att räcka till. Under hösten adjunkerades Helene Sundberg till styrelsen.

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	4 190	3 898	3 857	3 760	3 326
Årets resultat	226	- 258	291	228	- 119
Balansomslutning	37 177	37 198	37 023	36 955	36 819
Soliditet %	41%	40%	38%	35%	34%
Likviditet %	154%	116%	61%	71%	62%
Driftskostnad, kr / kvm	345	353	330	316	313
Ränta, kr / kvm	155	168	162	141	155
Underhållsfond, kr / kvm	457	403	353	271	203
Lån, kr / kvm	3 657	3 729	3 862	4 014	4 057

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2013 då avgifterna höjdes med 11% och garage och parkering med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 520 kr/kvm/år.

### Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 15 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	-2 638 806
Årets resultat före fondförändring	226 082
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-550 087
Årets ianspråktagande av underhållsfond	233 000
Summa underskott	-2 729 812

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	-2 729 812

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	4 186 032	3 895 053
Övriga förvaltningsintäkter	2	3 604	2 837
		<u>4 189 636</u>	<u>3 897 890</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	- 83 856	- 127 512
Planerat underhåll	4	- 233 000	- 230 344
Fastighetsavgift/skatt		- 81 600	- 106 400
Driftkostnader	5	-1 994 280	-2 042 101
Övriga kostnader	6	- 362 195	- 330 569
Personalkostnader	7	- 82 444	- 68 843
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 241 089	- 241 089
		<u>-3 078 464</u>	<u>-3 146 858</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 111 172</b>	<b>751 032</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande poster	9	12 707	13 181
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		-	- 53 000
Räntekostnader och liknande poster	10	- 897 797	- 969 444
		<u>- 885 090</u>	<u>-1 009 264</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>226 082</b>	<b>- 258 231</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>226 082</b>	<b>- 258 231</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 550 087	- 518 000
Ianspråktagande av underhållsfond		233 000	230 344
Förändring av underhållsfond		<u>317 087</u>	<u>- 287 656</u>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>- 91 005</b>	<b>- 545 887</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	35 372 965	35 602 697
Inventarier, verktyg och installationer	12	13 433	24 790
Pågående byggnation och förskott	13	233 406	56 249
		<u>35 619 803</u>	<u>35 683 736</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>35 619 803</b>	<b>35 683 736</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		45 217	12 496
Skattefordringar	14	116 807	92 007
Övriga fordringar	15	112 296	1 586
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	74 059	72 346
		<u>348 379</u>	<u>178 435</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	–	500 000
<b>Kassa och bank</b>			
Bankmedel	18	154 480	3 916
Avräkning med Swedbank		1 053 959	831 650
		<u>1 208 439</u>	<u>835 566</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 556 818</b>	<b>1 514 001</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>37 176 622</b>	<b>37 197 737</b>

W



Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	19		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		13 231 265	13 003 749
Upplåtelseavgifter		2 125 061	2 048 696
Underhållsfond		2 644 570	2 327 483
		<u>18 000 896</u>	<u>17 379 928</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 638 806	-2 092 919
Årets resultat		226 082	-258 231
Avsättning till underhållsfond		-550 087	-518 000
Ianspråktagande av underhållsfond		233 000	230 344
		<u>-2 729 812</u>	<u>-2 638 806</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>15 271 084</b>	<b>14 741 121</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	20	20 893 800	21 147 364
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga	20	250 000	411 200
Leverantörsskulder		144 441	144 926
Övriga kortfristiga skulder	21	4 526	201 143
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	612 771	551 983
		<u>1 011 738</u>	<u>1 309 252</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>21 905 538</b>	<b>22 456 616</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>37 176 622</b>	<b>37 197 737</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		23 583 000	23 583 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

# 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 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 22 procent.

## "Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 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 underhållsplänen.

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 det 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.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella 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.

2013-12-31 2012-12-31

### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	3 003 376	2 623 483
Hyror, bostäder	908 845	1 025 298
Hyror, garage	175 869	165 005
Hyror, p-platser	94 392	77 717
Hyror, övriga	3 550	3 550
	<u>4 186 032</u>	<u>3 895 053</u>

### Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	- 43
Inkassointäkter	3 600	2 880
	<u>3 604</u>	<u>2 837</u>

### Not 3 Reparationer

Bostäder	18 332	20 000
Lokaler	–	17 416
Tvättstugor	1 399	7 431
Installationer	- 629	1 500
Vatten/Avlopp	–	2 760
Värme	–	1 613
Ventilation	11 922	14 787
Elinstallationer	44 648	19 930
Övriga installationer	5 895	27 844
Huskropp	–	5 348
Gårdar och grönanläggningar	2 289	8 883
	<u>83 856</u>	<u>127 512</u>

### Not 4 Planerat underhåll

Bostäder	187 500	–
Lokaler, gemensamma utrymmen	–	5 000
Värme	–	93 591
Ventilation	–	17 196
Gårdar och grönanläggningar	45 500	114 557
	<u>233 000</u>	<u>230 344</u>

**Not 5 Driftkostnader**

Fastighetsförsäkring	35 000	32 154
Arvode förvaltning	146 384	142 178
Kabel-TV	186 647	186 164
IT-kostnader	–	13 903
Juridiska kostnader	6 250	5 900
Revisionsarvode, externt	22 532	20 231
Möteskostnader	306	14 024
Fastighetsskötsel	323 734	287 523
Städ	93 425	77 893
Obligatoriska besiktningar	–	35 000
Bevakningskostnader	1 268	6 796
Övriga utgifter, köpta tjänster	5 210	4 375
Snöröjning	36 551	20 548
Förbrukningsmateriel	11 618	46 353
Fordons- och maskinkostnader	10 815	13 642
Vatten	211 775	168 176
El	71 482	65 881
Uppvärmning	648 098	690 024
Sophantering	183 185	211 337
	<u>1 994 280</u>	<u>2 042 101</u>

**Not 6 Övriga kostnader**

Fritidsmedel	240	–
Lokalkostnader	315 940	307 494
Annonsering	1 800	–
Representation	604	2 307
Kontorsmateriel	6 028	3 439
Telefon och porto	12 391	2 162
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	2 695
Konsultarvoden	23 492	10 518
Bankkostnader	800	854
Övriga externa kostnader	900	1 100
	<u>362 195</u>	<u>330 569</u>

**Not 7 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	57 500	46 456
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 780	2 420
Föreningsvald revisor	3 300	4 400
Summa	<u>62 580</u>	<u>53 276</u>
Sociala kostnader	19 864	15 567
	<u>82 444</u>	<u>68 843</u>

**Not 8 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 9 Ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	506	523
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	11 515	11 654
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	20	403
Övriga ränteintäkter	666	601
	<u>12 707</u>	<u>13 181</u>

**Not 10 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader, fastighetslån	897 150	969 444
Övriga räntekostnader	296	–
Övriga finansiella kostnader	351	–
	<u>897 797</u>	<u>969 444</u>

**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	2 248 374
	<u>36 785 238</u>	<u>36 785 238</u>

Summa anskaffningsvärden	<u>36 785 238</u>	<u>36 785 238</u>
--------------------------	-------------------	-------------------

## Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	- 735 746	- 594 716
Standardförbättringar	- 446 795	- 358 093
	<u>-1 182 541</u>	<u>- 952 809</u>

Årets avskrivning byggnader	- 141 030	- 141 030
Årets avskrivning standardförbättringar	- 88 701	- 88 701
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 412 272</u>	<u>-1 182 541</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>35 372 965</u>	<u>35 602 697</u>
--------------------------------------	-------------------	-------------------

## Varav

Byggnader	27 329 295	27 470 326
Mark	6 330 792	6 330 792
Standardförbättringar	1 712 878	1 801 579

## Taxeringsvärden

bostäder	27 200 000	26 600 000
lokaler	–	–
Totalt taxeringsvärde	<u>27 200 000</u>	<u>26 600 000</u>
varav byggnader	<u>20 800 000</u>	<u>21 000 000</u>

W

**Not 12 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	- 30 960	- 20 640
Inventarier och verktyg	- 17 805	- 16 768
	- 48 765	- 37 408
Årets avskrivningar		
Maskiner	10 320	10 320
Inventarier och verktyg	1 038	1 038
	11 358	11 358
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 60 123	- 48 765
Restvärde enligt plan vid årets slut	13 433	24 790
Varav		
Maskiner	10 320	20 640
Inventarier och verktyg	3 113	4 150
<b>Not 13 Pågående byggnation och förskott</b>		
Pågående byggnation och förskott	233 406	56 249
	233 406	56 249
<b>Not 14 Skattefordringar</b>		
Skattefordringar	116 807	92 007
	116 807	92 007
<b>Not 15 Övriga fordringar</b>		
Skattekonto	112 296	1 586
	112 296	1 586
<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Upplupna ränteintäkter	-	688
Förutbetald kabel-tv-avgift	46 699	46 659
Övrigt	27 360	24 999
	74 059	72 346
<b>Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen</b>		
Likviditetsplacering via Riksbyggen	-	500 000

**Not 18 Bankmedel**

Bankmedel		154 480	3 916
		<u>154 480</u>	<u>3 916</u>

**Not 19 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 048 696	13 003 749	2 327 483	-2 380 575	- 258 231
Disposition enl årsstämmobeslut				- 258 231	258 231
Avsättning till underhållsfond			550 087	- 550 087	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 233 000	233 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	76 365	227 516			
Årets resultat					<u>226 082</u>
Vid årets slut	2 125 061	13 231 265	2 644 570	-2 955 893	<u>226 082</u>

**Not 20 Fastighetslån**

Fastighetslån	21 143 800	21 558 564
Avgår nästa års amortering	- 250 000	- 411 200
Skuld vid årets slut	<u>20 893 800</u>	<u>21 147 364</u>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 4,14%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	4,01%		5 925 000		60 000	5 865 000
NORDEA HYPOTEK AB	4,01%		1 162 564		253 564	909 000
NORDEA HYPOTEK AB	4,01%		4 462 500			4 462 500
NORDEA HYPOTEK AB	4,01%		4 068 500		41 200	4 027 300
NORDEA HYPOTEK AB	4,65%	2014-06-18	5 940 000		60 000	5 880 000
			<u>21 558 564</u>		<u>414 764</u>	<u>21 143 800</u>

**Not 21 Övriga kortfristiga skulder**


Avräkning LÅN		-	201 143
Övriga kortfristiga låneskulder		4 526	-
		<u>4 526</u>	<u>201 143</u>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


Upplupna löner och sociala avgifter		-	2 420
Upplupna räntekostnader		72 784	72 602
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll		4 206	-
Upplupna elkostnader		3 364	1 975
Upplupna vattenavgifter		16 603	43 695
Upplupna värmekostnader		82 818	111 797
Upplupna kostnader för renhållning		30 987	31 152
Upplupna revisionsarvoden		17 150	15 406
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		-	9 158
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll		226 014	-
Förutbetalda hyror och avgifter		158 845	263 778
		<u>612 771</u>	<u>551 983</u>

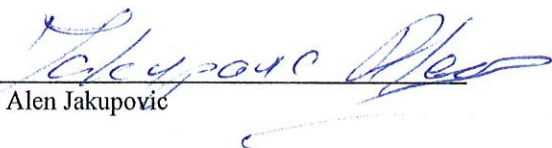
Göteborg 2014- 03+18

  
Suzanne Wiklund

  
Johan Skott


  
Christer Antonsson

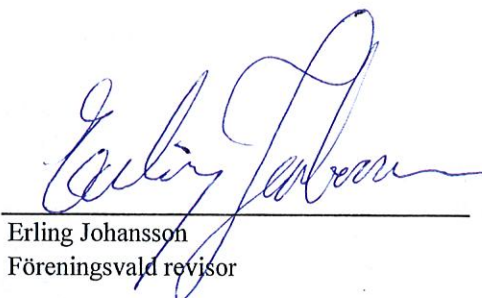
  
Barbro Johansson

  
Alen Jakupovic

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2014- 04-01

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Mikael Gustavsson  
Auktoriserad revisor

  
Erling Johansson  
Föreningsvald 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 2013.

#### 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 revisionsred. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred 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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rosmaringatan 15-27 för år 2013.

#### 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 revisionsred 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.

Göteborg den 1 april 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



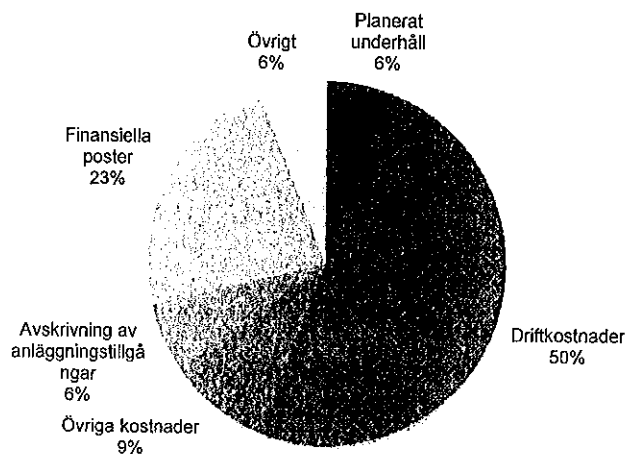
Mikael Gustavsson  
Auktoriserad revisor



Erling Johansson  
Föreningsvald revisor

# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	83 856	127 512
Planerat underhåll	233 000	230 344
Fastighetsavgift/skatt	81 600	106 400
Driftkostnader	1 994 280	2 042 101
Övriga kostnader	362 195	330 569
Personalkostnader	82 444	68 843
Avskrivning av anläggningstillgångar	241 089	241 089
Jämförelsestörande poster	0	0
Finansiella poster	897 797	1 022 444
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 976 261</b>	<b>4 169 302</b>



## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2013

2012

BOA (kvm):

1 1

Kr / kvm

Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	35 000	32 154
Arvode förvaltning	146 384	142 178
Kabel-TV	186 647	186 164
IT-kostnader	0	13 903
Juridiska kostnader	6 250	5 900
Revisionsarvode, externt	22 532	20 231
0	306	14 024
Fastighetsskötsel	323 734	287 523
Städ	93 425	77 893
Obligatoriska besiktningar	0	35 000
Bevakningskostnader	1 268	6 796
Övriga utgifter, köpta tjänster	5 210	4 375
Snöröjning	36 551	20 548
Förbrukningsmateriel	11 618	46 353
Fordons- och maskinkostnader	10 815	13 642
Vatten	211 775	168 176
El	71 482	65 881
Uppvärmning	648 098	690 024
Sophantering	183 185	211 337
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 994 280</b>	<b>2 042 101</b>

# 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 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.

## **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.