

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Roslagsgatan 36**
Org.nr. 769603-7196

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Roslagsgatan 36 för år 2013-01-01—2013-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Roslagsgatan 36 för år 2013-01-01—2013-12-31.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

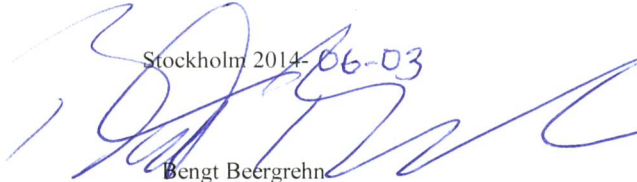
Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm 2014-06-03

Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Roslagsgatan 36

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-01-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-06-19 och nuvarande stadgar registrerades 2007-01-08 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ingemar 4	2000	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

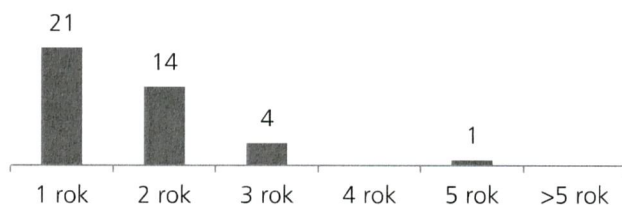
Fastigheten bebyggdes 1884 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 895 m², varav 2 243 m² utgör lägenhetsyta och 652 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Musikstudio	224 m ²	2018-05-31
Butik	135 m ²	2018-09-30
Lager	293 m ²	2016-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Rörbyten källare	2013	Flertalet vatten- och avloppsrör byttes i källarplan enligt underhållsplanen
Byggnation av barnvagnsförråd	2012	Ett barnvagnsförråd byggdes på innergården och rymmer ca 8-10 barnvagnar/sulkys.
Renovering av soprum	2012	Soprummet totalrenoverades under år 2012. Flera sopkärl byttes mot nya, och bättre belysning installerades. Även nya skyltar sattes upp för att underlätta sorteringen.
Fasadrenovering	2011	Fasaden mot gatan renoverades och samtliga portar och glaspartier byttes mot nya
Innergårdsrenovering	2011	En större uppdatering av innergården genomfördes med ny växtlighet och bättre belysning
Byte av stuprör/hängrännor	2011	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Gamla Stans Rörservice AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Branschorganisation	Fastighetsägarna i Stockholm

Medlemmar

Medlemslägenheter: 36 st.
Överlåtelse under året: 4 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st.

Styrelsen

Jonah Olsson	Ordförande
Sanja Miteva	Kassör
Michael Ulfendahl	Ledamot
Hanna-Klara Eliasson	Ledamot
Jesper Hofmann	Ledamot
Mimmi Liska	Suppleant
Ola Blomgren	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Bengt Beergrehn

Ordinarie Extern

Finnhammars

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-06-18.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Styrelsen har genomfört renoveringar av flertalet vatten- och avloppsrör i källarplan enligt underhållsplanen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

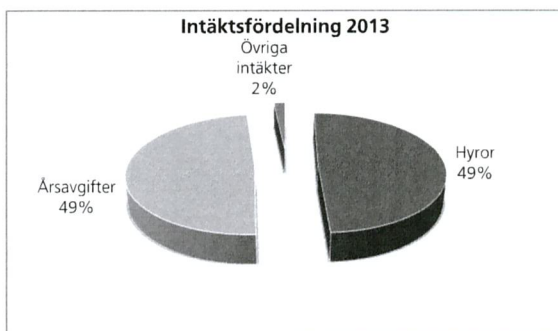
Styrelsen tar fram underlag inför en extra årsstämma våren 2014 för investeringar i bergvärme. Styrelsen anser att föreningen kan spara stora pengar genom att ersätta fjärrvärme från Fortum med en bergvärmeinstallation.

Föreningens ekonomi

Föreningen har inte tagit några nya lån under 2013.

Föreningen har under året amorterat av 240 000 kr (fördelat på 60 000 kr per kvartal) och har för avsikt att hålla samma amorteringstakt även under nästa år.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 243 m² bostäder och 652 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	501	505	505	505
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 173	1 143	1 088	1 038
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 843	3 961	4 080	3 951
Elkostnad/m ² totalyta	15	10	5	14
Värmekostnad/m ² totalyta	121	111	109	120
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	25	19	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	109	140	76	40

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-174 393
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-2 784 599
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-278 000
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-3 236 992

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs	-3 236 992
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2013	2012
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 035 525	2 016 395
Övriga rörelseintäkter		34 498	73 687
		2 070 023	2 090 082
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-163 485	-168 637
Reparationer		-116 153	-224 057
Periodiskt underhåll		0	-121 271
Taxebundna kostnader		-511 946	-503 774
Övriga driftskostnader		-61 510	-82 160
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-106 580	-104 080
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-151 460	-105 700
Personalkostnader		-105 344	-4 995
Avskrivningar		-715 664	-742 635
		-1 932 142	-2 057 309
RÖRELSERESULTAT		137 881	32 773
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 983	6 644
Räntekostnader		-315 257	-407 564
		-312 274	-400 920
ÅRETS RESULTAT		-174 393	-368 147



BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	44 140 545	44 856 209
Pågående byggnation Not 4	389 675	0
	44 530 220	44 856 209
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	44 530 220	44 856 209
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	8 655
Skattefordringar	67 495	69 995
Övriga fordringar	17 414	65 486
Förutbetalda kostnader Not 5	45 421	35 539
	130 330	179 675
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	23 658	523 528
SBC klientmedel i SHB	689 658	88 887
Avräkningskonto UBC	0	48 039
	713 316	660 454
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	843 646	840 128
SUMMA TILLGÅNGAR	45 373 866	45 696 338

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		37 200 750	37 200 750
Upplåtelseavgifter		1 571 798	1 571 798
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 363 371	1 206 642
		40 135 919	39 979 190
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-3 062 599	-2 537 722
Årets resultat		-174 393	-368 147
		-3 236 992	-2 905 870
SUMMA EGET KAPITAL		36 898 927	37 073 320
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	7 545 731	7 785 731
		7 545 731	7 785 731
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	240 000	240 000
Leverantörsskulder		132 325	139 566
Övriga kortfristiga skulder		116 846	101 930
Upplupna kostnader	Not 9	146 152	168 765
Förutbetalda avgifter och hyror		293 885	187 025
		929 208	837 286
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		45 373 866	45 696 338
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	17 062 000	17 062 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga



Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

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.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,25%	1,25%
Fastighetsförbättringar	10,00%	10,00%
Bredband	10,00%	10,00%
Yttre anläggning	10,00%	6,60%
Kodlås	6,66%	6,60%
Bredband	10,00%	10,00%
Fasad	5,00%	5,00%
Markanläggning	6,66%	6,66%

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

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 015 918	1 022 871
Hyresintäkter	1 019 607	993 524
	2 035 525	2 016 395



Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	34 834	31 496
Fastighetsskötsel beställning	0	1 092
Fastighetsskötsel gård entrepr	16 466	0
Fastighetsskötsel gård beställ	5 811	0
Snöröjning/sandning	31 561	65 095
Städning entreprenad	30 785	30 785
Mattvätt/Hyrmattor	5 748	9 553
Sotning	0	6 578
OVK Obl. Ventilationskontroll	16 288	0
Hissbesiktning	2 148	2 188
Bevakning	0	5 417
Gemensamma utrymmen	0	2 084
Serviceavtal	17 452	7 899
Förbrukningsmateriel	2 161	6 451
Brandskydd	232	0
	163 485	168 637

Reparationer

Fastighet förbättringar	5 943	0
Brf Lägenheter	875	0
Gemensamma utrymmen	783	23 816
Tvättstuga	3 001	8 043
Entré/trapphus	25 838	0
VVS	8 085	51 718
Värmeanläggning/undercentral	23 506	1 527
Ventilation	0	4 506
Elinstallationer	0	30 665
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 500	0
Bredband	11 391	1 188
Hiss	5 658	11 252
Tak	4 348	21 539
Skador/klotter/skadegörelse	1 784	8 977
Vattenskada	20 440	60 825
	116 153	224 057

Periodiskt underhåll

Byggnad	0	47 550
Gemensamma utrymmen	0	73 722
	0	121 271

Taxebundna kostnader

El	44 641	28 835
Värme	349 781	322 143
Vatten	65 913	71 351
Sophämtning/renhållning	22 156	72 102
Grovsopor	29 455	9 344
	511 946	503 774

Övriga driftskostnader

Försäkring	21 038	25 508
Kabel-TV	33 585	33 419
Bredband	6 887	23 233
	61 510	82 160



Not 2 forts	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	106 580	104 080
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	863	167
Tele och datakommunikation	5 230	5 321
Juridiska åtgärder	8 484	0
Revisionsarvode extern revisor	23 864	22 074
Föreningskostnader	101	-10 000
Styrelseomkostnader	3 053	0
Fritids och Trivselkostnader	0	1 305
Förvaltningsarvode	67 686	53 904
Förvaltningsarvoden övriga	310	4 296
Administration	3 100	4 535
Korttidsinventarier	5 613	7 167
Konsultarvode	17 156	11 932
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	5 000
Övriga driftskostnader	16 000	0
	151 460	105 700
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse	80 159	4 995
Sociala kostnader	25 185	0
	105 344	4 995
Avskrivningar		
Byggnad	369 799	369 799
Förbättringar	297 342	324 313
Markanläggning	48 522	48 522
	715 664	742 635
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 932 142	2 057 309



Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	50 825 552	50 410 878
Nyanskaffningar	0	414 674
Utgående anskaffningsvärde	50 825 552	50 825 552
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-5 969 343	-5 226 708
Årets avskrivningar enligt plan	-715 664	-742 635
Utgående avskrivning enligt plan	-6 685 007	-5 969 343
Planenligt restvärde vid årets slut	44 140 545	44 856 209
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	15 930 250	15 930 250
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 835 000	25 375 000
Taxeringsvärde mark	31 983 000	27 573 000
	61 818 000	52 948 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	56 000 000	48 000 000
Lokaler	5 818 000	4 948 000
	61 818 000	52 948 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	389 675	0
	389 675	0
Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	29 822	21 038
Kabel-TV	8 404	8 395
Sophämtning	0	1 264
Tele o data	954	989
Bredband	0	228
Mattvätt	661	722
Fastighetsskötsel	0	2 903
Vattenkostnader	5 580	0
	45 421	35 539

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	37 200 750	0	0	37 200 750
Upplåtelseavgifter	1 571 798	0	0	1 571 798
Fond för yttre underhåll	1 363 371	278 000	-121 271	1 206 642
Summa bundet eget kapital	40 135 919	278 000	-121 271	39 979 190
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-3 062 599	-278 000	-246 876	-2 537 722
Årets resultat	-174 393	-174 393	368 147	-368 147
Summa ansamlad förlust	-3 236 992	-452 393	121 271	-2 905 870
Summa eget kapital	36 898 927	-174 393	0	37 073 320

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	1 206 642	1 047 798
Reservering enligt stadgar	278 000	158 844
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-121 271	0
Vid årets slut	1 363 371	1 206 642

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag 2014-04-16 rörlig
Nordea Hypotek AB	4,050 %	7 285 731	7 525 731	
Nordea Hypotek AB	3,134 %	500 000	500 000	
Summa skulder till kreditinstitut		7 785 731	8 025 731	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-240 000	-240 000	
		7 545 731	7 785 731	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 585 731 kr.

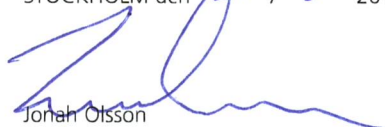


Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
El	5 400	6 332
Värme	47 600	58 887
Vatten	0	4 709
Sophämtning	0	3 523
Extern revisor	30 000	30 000
Ränta	63 152	65 314
	146 152	168 765

STOCKHOLM den 27 / 5 2014


Johan Olsson
Ordförande


Sanja Miteva
Kassör


Hanna-Klara Eliasson
Ledamot


Jesper Hofmann
Ledamot


Michael Ulfendahl
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 6 2014


Bengt Beergrehn
Extern revisor