

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 2012-01-01—2012-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Roslagsgatan 36 för år 2012-01-01—2012-12-31.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 2013-06-03

Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Roslagsgatan 36

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

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

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

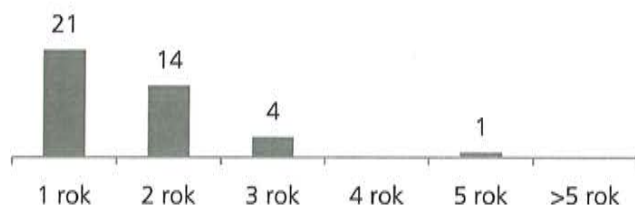
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 907 kvadratmeter, varav 2 243 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 664 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



[Handwritten signature]

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Musikstudio	224 kvm	2016-03-31
Butik	135 kvm	2014-09-30
Lager	293 kvm	2016-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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.
Byggnation av barnvagnsförråd	2012	Ett barnvagnsförråd byggdes på innergården och rymmer ca 8-10 barnvagnar/sulkys.
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

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 36 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 8 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Jonah Olsson	Ordförande
Sanja Miteva	Kassör
Hanna-Klara Eliasson	Ledamot
Fredrik Schweinebarth	Ledamot
Michael Ulfendahl	Ledamot

Martin Högberg From	Suppleant
Johan Hermansson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Fredrik Schweinebarth

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Bengt Beergrehn

Ordinarie Extern

Finnhammars

Valberedning

Björn Nyman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-29.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Soprummet totalrenoverades under år 2012. Flera sopkärl byttes mot nya, och bättre belysning installerades. Även nya skyltar sattes upp för att underlätta sorteringen.

Ett barnvagnsförråd byggdes på innergården och rymmer ca 8-10 barnvagnar/sulkys.

Föreningen blev under året medlemmar i Fastighetsägarna Stockholm.

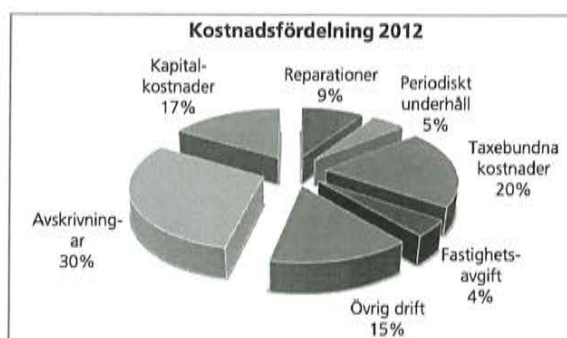
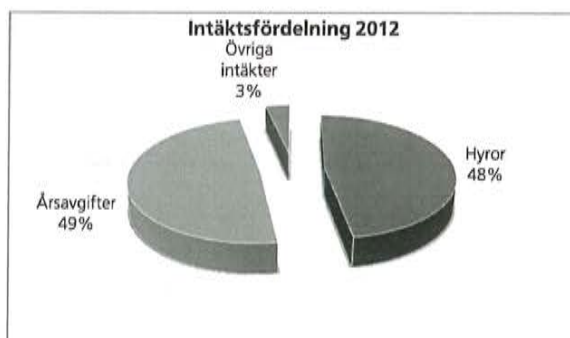
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningens ekonomi

Föreningen har amorterat totalt 240 000 kr under år 2012.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 243 kvm bostäder och 664 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	505	505	505	0
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 143	1 088	1 038	0
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 961	4 080	3 951	0
Elkostnad/kvm totalyta	10	5	14	0
Värmekostnad/kvm totalyta	111	109	120	0
Vattenkostnad/kvm totalyta	25	19	19	0
Kapitalkostnader/kvm totalyta	140	76	40	0

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-368 147
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-2 378 879
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-158 844
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-2 905 870

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs

121 271
-2 784 599

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



RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2012

2011

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	2 016 395	1 968 560
Övriga rörelseintäkter		73 687	27 359
		2 090 082	1 995 919

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader	-168 637	-93 327
Reparationer	-224 057	-78 546
Periodiskt underhåll	-121 271	0
Taxebundna kostnader	-503 774	-458 353
Övriga driftskostnader	-82 160	-69 905
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	-104 080	-101 560
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-105 700	-161 973
Personalkostnader	-4 995	-5 005
Avskrivningar	-742 635	-588 449
	-2 057 309	-1 557 118

RÖRELSERESULTAT

32 773

438 802

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	6 644	17 070
Räntekostnader	-407 564	-221 907
	-400 920	-204 837

ÅRETS RESULTAT

-368 147

233 965

RF

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	44 856 209	45 184 170
	44 856 209	45 184 170
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	44 856 209	45 184 170
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	8 655	6 889
Skattefordringar	69 995	72 515
Övriga fordringar	65 486	119 387
Förutbetalda kostnader Not 4	35 539	94 815
	179 675	293 606
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	523 528	118 861
SBC klientmedel i SHB	88 887	0
Avräkningskonto UBC	48 039	421 092
	660 454	539 953
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	840 128	833 560
SUMMA TILLGÅNGAR	45 696 338	46 017 730

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		37 200 750	37 200 750
Upplåtelseavgifter		1 571 798	1 571 798
Fond för yttre underhåll	Not 6	1 206 642	1 047 798
		39 979 190	39 820 346
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 537 722	-2 612 843
Årets resultat		-368 147	154 383
		-2 905 870	-2 458 460
SUMMA EGET KAPITAL		37 073 320	37 361 886
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	7 785 731	8 025 730
		7 785 731	8 025 730
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	240 000	240 000
Leverantörsskulder		139 566	205 311
Övriga kortfristiga skulder		101 930	87 931
Upplupna kostnader	Not 8	168 765	96 872
Förutbetalda avgifter och hyror		187 025	0
		837 286	630 114
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		45 696 338	46 017 730
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	17 062 000	17 062 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

[Handwritten signature]

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Byte av ekonomisk förvaltare har föranlett att omrubriceringar skett i både resultat- och balansräkningen avseende jämförelseåret 2010 i förhållande till av styrelsen avgiven årsredovisning för år 2010. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

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.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,25 %	1,25 %
Fastighetsförbättringar	10,00 %	10,00 %
Bredband	10,00 %	10,00 %
Yttre anläggning, bevattningssystem	10,00 %	
Kodlås, inpasseringssystem	6,66 %	
Fasad	5,00 %	5,00 %
Markanläggning	6,66 %	6,66 %

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

Not 1	2012	2011
ÅRSavgifter OCH HYROR		
Årsavgifter	1 022 871	1 023 428
Hysesintäkter	993 524	945 132
	2 016 395	1 968 560

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	31 496	22 788
Fastighetsskötsel enligt beställning	1 092	2 931
Fastighetsskötsel gård beställning	0	3 518
Snöröjning/sandning	65 095	9 400
Städning entreprenad	30 785	42 976
Städning enligt beställning	0	3 220
Mattvätt/Hyrmattor	9 553	0
Sotning	6 578	0
Hissbesiktning	2 188	2 027
Bevakning	5 417	0
Gemensamma utrymmen	2 084	0
Serviceavtal	7 899	2 362
Förbrukningsmateriel	6 451	4 105
	168 637	93 327

Not 2 forts	2012	2011
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	63 897
Gemensamma utrymmen	23 816	0
Tvättstuga	8 043	3 962
VVS	51 718	0
Värmeanläggning/undercentral	1 527	0
Ventilation	4 506	7 503
Elinstallationer	30 665	0
Bredband	1 188	0
Hiss	11 252	3 184
Tak	21 539	0
Skador/klotter/skadegörelse	8 977	0
Vattenskada	60 825	0
	224 057	78 546

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

Taxebundna kostnader		
El	28 835	15 398
Värme	322 143	315 758
Vatten	71 351	56 045
Sophämtning/renhållning	72 102	71 152
Grovsopor	9 344	0
	503 774	458 353

Övriga driftskostnader		
Försäkring	25 508	16 379
Kabel-TV	33 419	53 526
Bredband	23 233	0
	82 160	69 905

Fastighetsskatt/Kommunal avgift	104 080	101 560
--	----------------	----------------

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	167	676
Tele och datakommunikation	5 321	2 949
Revisionsarvode extern revisor	22 074	43 850
Föreningskostnader	-10 000	16 859
Fritids och Trivselkostnader	1 305	0
Förvaltningsarvode	53 904	47 379
Förvaltningsarvoden övriga	4 296	3 816
Administration	4 535	30 123
Korttidsinventarier	7 167	1 520
Konsultarvode	11 932	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 000	0
Övriga driftskostnader	0	14 801
	105 700	161 973

Anställda och personalkostnader
Föreningen har inte haft någon anställd.

Not 2 forts	2012	2011
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	4 995	5 005
	4 995	5 005

Avskrivningar		
Byggnad	369 799	369 799
Förbättringar	324 313	218 650
Markanläggning	48 522	0
	742 635	588 449

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	2 057 309	1 557 118
-----------------------------------	------------------	------------------

Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	50 410 878	47 700 672
Nyanskaffningar	414 674	2 710 206
Utgående anskaffningsvärde	50 825 552	50 410 878

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-5 226 708	-4 638 259
Årets avskrivningar enligt plan	-742 635	-588 449
Utgående avskrivning enligt plan	-5 969 343	-5 226 708

Planenligt restvärde vid årets slut	44 856 209	45 184 170
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	15 930 250	15 930 250

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 375 000	25 375 000
Taxeringsvärde mark	27 573 000	27 573 000
	52 948 000	52 948 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	48 000 000	48 000 000
Lokaler	4 948 000	4 948 000
	52 948 000	52 948 000

Not 4	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Kabel-TV	8 395	8 168
Fastighetsförsäkring	21 038	0
Ränteintäkter	0	3 847
Snöskottningsavtal	0	6 360
Räntekostnader	0	72 379
Övrigt	0	4 061
Sophämtning	1 264	0
Tele o data	989	0
Bredband	228	0
Mattvätt	722	0
Fastighetsskötsel	2 903	0
	35 539	94 815

**Not 5
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 enligt not nedan	1 206 642	158 844	0	1 047 798
Summa bundet eget kapital	39 979 190	158 844	0	39 820 346
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 537 722	-158 844	233 965	-2 612 843
Årets resultat	-368 147	-368 147	-154 383	154 383
Summa ansamlad förlust	-2 905 870	-526 991	79 582	-2 458 460
Summa eget kapital	37 073 320	-368 147	79 582	37 361 886

**Not 6
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2012	2011
Vid årets början	1 047 798	923 865
Reservering enligt stadgar	158 844	123 933
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	1 206 642	1 047 798

**Not 7
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag 2014-04-16 rörlig
Nordea Hypotek AB	4,050 %	7 525 731	7 765 731	
Nordea Hypotek AB	3,540 %	500 000	500 000	
Summa skulder till kreditinstitut		8 025 731	8 265 731	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-240 000	-240 000	
		7 785 731	8 025 731	

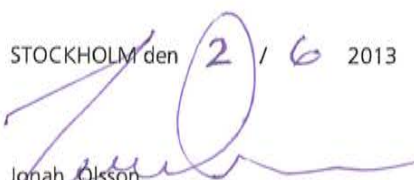
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 825 731 Kr.

Not 8

UPPLUPNA KOSTNADER

	2012-12-31	2011-12-31
Extern revisor	30 000	30 000
Ränta	65 314	1 044
El	6 332	1 000
Värme	58 887	41 000
Vatten	4 709	3 828
Sopor	3 523	0
Arvode för upprättande av bokslut	0	10 000
Arvode	0	10 000
	168 765	96 872

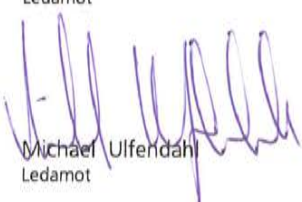
STOCKHOLM den 2 / 6 2013


Jonah Olsson
Ordförande


Sanja Miteva
Kassör


Hanna-Klara Eliasson
Ledamot


Fredrik Schweinebarth
Ledamot


Michael Ulfendahl
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 6 2013


Bengt Beergrehn
Extern revisor