

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Rosengatan n:r 3

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 under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-03-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-15 och nuvarande stadgar registrerades 2005-03-21 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Olivedal 11:6	2005	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

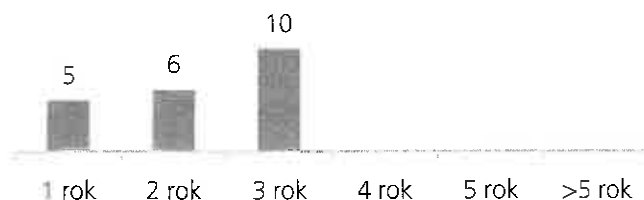
Fastigheten bebyggdes 1928 och består av 1 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 423 kvadratmeter, varav 1 323 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 100 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Övernattninglägenhet	1 rum med kokvrå samt badrum

#### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2015. Underhållsplanen uppdaterades hösten 2012.

#### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Kabel-TV	Com Hem
Städning	Klinab

#### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 21 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

#### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Anders Lindberg	Ledamot
Ulf Bengtsson	Ledamot
Mats Andersson	Ledamot
Malin Lekman	Ledamot

Helena Richardsson	Suppleant
Bengt Karlsson	Suppleant
Anders Gustafsson	Suppleant
Johanna Jerkfors	Revisor

Styrelsen har under året avhållit 8 protokolförda sammanträden.

#### Revisorer

Johanna Jerkfors	Ordinarie Intern
------------------	------------------

#### Valberedning

Johanna Jerkfors	Sammankallande
Ann-Charlott Andersson	
Linnea Nyman	

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-30.

Extra föreningsstämma hölls 2012-10-01. Extra stämma med anledning av balkongprojektet.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:**

- *Större arbeten som skett* är slutförandet av målning och renovering av trapphus samt byte till säkerhetsdörrar för samtliga lägenheter. Arbetet med balkongbyggnation har också påbörjats enligt beslut vid extrastämma.
- *Mindre åtgärder som skett inkluderar* ljuskällor som reglerats, bostadsanpassningar i form av ramp, dörröppnare etc. till tidigare medlemmar som tagits bort, förråd som har märkts upp, dörrstängare B-port som lagats, vägg i trädgårdsförråd som lagats, källarförrådsvägg i A-källare som lagats, ventil i gästlägenhet som tätats, porttelefonen har reparerats.

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:**

Under 2013 kommer balkongprojektet att fortsätta, och efter sommaren påbörjas själva bygget av balkongerna. I samband med detta kommer också renovering av befintliga trapphusbalkonger att utföras, samt tvätt och bättringsmålning av fasad och fönster mot gården. Balkongbygget medför också vissa arbeten med stenläggning och gångar på gården.

**Övrig information**

Bostadsrättsföreningen Rosengatan Nr 3 bildades 2005 efter ombildning av AB Rosengatan Nr 3, äkta bostadsaktiebolag (där de boende gemensamt äger fastigheten) bildat 1928 och då ett av de sista kvarvarande i Göteborg.

2005-04-18 köpte föreningen samtliga aktier i AB Rosengatan Nr 3. Samma dag förvärvade föreningen fastigheten Olivedal 11:6 från det då helägda dotterbolaget AB Rosengatan Nr 3 för bokfört värde. Fastigheten skrevs därefter upp till taxeringsvärdet. Lägenheterna uppläts med bostadsrätt till de tidigare aktieägarna.

2005-06-08 beslutades att försätta aktiebolaget i likvidation och aktieinnehavet skrevs ned till 0 kr, liksom den fordran föreningen fick på dotterbolaget i samband med förvärvet. Som en konsekvens av detta har föreningen en ansamlad förlust på ca 17 miljoner kronor, vilket är en bokföringsmässig konsekvens och påverkar inte föreningens likviditet.

I samband med aktiebolagets likvidation 2006-11-03 reglerades aktiebolagets skulder till den del som aktiebolaget förmådde. Föreningen avstod från sin fordran och övertog betalningsansvaret för revisorns arvode, bokförarens arvode, återstående del av likvidatorns arvode, styrelsearvode samt skatteskuld. Detta uppgick totalt till ca 235 tkr och belastade föreningens resultat för 2006.

Föreningens årsavgifter baseras på lägenheternas andelstal, som i sin tur baserats på fördelningen av de gamla aktierna i bostadsaktiebolaget.

**Föreningens ekonomi**

Årets relativt stora förlust beror till största delen på att en stor del av de renoveringsarbeten som utförts under året inte periodiseras, utan direkt belastar resultatet. Det handlar om ca 300 000 kr som på det här sättet ger ett större negativt resultat. Eftersom föreningen bekostat renoveringarna genom att ta upp nya lån så har likviditeten trots detta hållits på en jämn nivå. Detta betyder också att om man bortser från renoveringsarbetena så har föreningen i stort följt den ekonomiska strategin beskriven ovan.

Under året har föreningen flyttat samtliga lån till Handelsbanken.

Nya lån togs upp under året för att finansiera arbetet med trapphusrenovering och säkerhetsdörrar.

Garagehyrorna har efter stämmobeslut höjts med 10%.

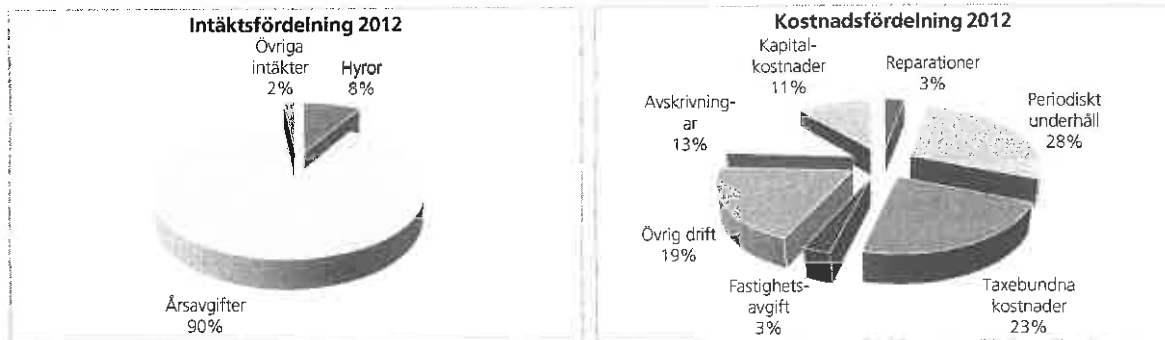
Styrelsen har beslutat att ändra policyn för trädgårdsarbete och lön för detta ska inte längre betalas och istället har ny städ- och fastighetsservice anlitats (start 1 maj 2013) med fortsatt ambition om att alla medlemmar hjälps åt att sköta fastigheten med det lekmän själv kan göra.

I övrigt har föreningens ekonomi i stort följt den uppgjorda budgeten för året.

Den ekonomiska strategin senaste åren har varit att tillåta ett underskott motsvarande avskrivningarna, dvs. föreningens likviditet skall vara oförändrad år för år. Att föreningen då ackumulerar en förlust kan sägas kompenseras av att fastighetens marknadsvärde och taxeringsvärde ökar över tiden.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2009-07-01 med 3 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 323 kvm bostäder och 100 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	426	426	426	419
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 274	2 685	2 456	2 463
Elkostnad/kvm totalyta	18	17	16	19
Värmekostnad/kvm totalyta	118	124	136	113
Vattenkostnad/kvm totalyta	32	31	29	28
Kapitalkostnader/kvm totalyta	89	78	31	37

#### 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.

#### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-552 171
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-18 060 886
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-51 222
av fond för yttre underhåll ianspråktagas enligt stadgar	186 000
<b>summa ansamlad förlust</b>	<b>-18 478 279</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	-158 111
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-18 636 390</b>

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	593 544	593 508
Övriga rörelseintäkter		9 499	9 902
		<u>603 043</u>	<u>603 410</u>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-55 551	-139 787
Reparationer		-34 016	-111 375
Periodiskt underhåll		-326 432	0
Taxebundna kostnader		-261 854	-268 689
Övriga driftskostnader		-33 200	-36 783
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-33 405	-32 082
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-96 304	-64 448
Personalkostnader		-39 873	-42 664
Avskrivningar		-148 683	-143 988
		<u>-1 029 318</u>	<u>-839 815</u>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-426 275</b>	<b>-236 406</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		579	355
Räntekostnader		-126 475	-110 784
		<u>-125 896</u>	<u>-110 429</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-552 171</b>	<b>-346 835</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	11 904 021	11 705 673
Maskiner och inventarier	2 035	4 070
	<u>11 906 056</u>	<u>11 709 744</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>11 906 056</b>	<b>11 709 744</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	-143	0
Övriga fordringar	-125	25 536
Förutbetalda kostnader	9 676	8 275
	<u>9 408</u>	<u>33 811</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
SBC klientmedel i SHB	263 582	216 324
	<u>263 582</u>	<u>216 324</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>272 990</b>	<b>250 135</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>12 179 046</b>	<b>11 959 879</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
inbetalda insatser		536 909	536 909
Uppskrivningsfond		8 757 050	8 757 050
Upplåtelseavgifter		16 810 463	16 810 463
Fond för yttre underhåll	Not 7	158 111	292 889
		<b>26 262 533</b>	<b>26 397 311</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-17 926 108	-17 714 051
Årets resultat		-552 171	-346 835
		<b>-18 478 279</b>	<b>-18 060 886</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>7 784 254</b>	<b>8 336 425</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	4 174 000	3 424 000
		<b>4 174 000</b>	<b>3 424 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		43 238	20 841
Skatteskulder		65 487	63 639
Övriga kortfristiga skulder		0	2 772
Upplupna kostnader	Not 9	68 830	62 743
Förutbetalda avgifter och hyror		43 238	49 459
		<b>220 792</b>	<b>199 454</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>12 179 046</b>	<b>11 959 879</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	4 174 000	2 250 000
<b>Ansvarförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

### 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).

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 alternativt år tillämpas.

	2012	2011
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	1,5%	1,5%
Fastighetsförbättringar	5%	5%
Yttre anläggningar	10%	10%
Standardförbättringar	5%	5%
Port telefon	20år	
Fasadredovisning	3%	
Uppskrivning byggnad	15%	
Inventarier	20%	20%

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

<b>Not 1</b>	2012	2011
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	542 705	542 676
Hysesintäkter	50 840	50 832
	<b>593 544</b>	<b>593 508</b>

<b>Not 2</b>	2012	2011
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel enligt beställning	0	100 121
Städning entreprenad	27 333	26 528
Städning enligt beställning	8 644	3 353
Hissbesiktning	2 198	2 135
Gemensamma utrymmen	3 284	827
Gård	10 049	4 220
Förbrukningsmateriel	4 043	1 605
Brandskydd	0	998
	<b>55 551</b>	<b>139 787</b>

<b>Reparationer</b>		
Gemensamma utrymmen	0	570
Tvättstuga	2 389	1 805
Lås	6 921	775
Elinstallationer	2 350	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 453	0
Hiss	20 903	22 653
Huskropp utvändigt	0	56 838
Mark/gård/utemiljö	0	28 734
	<b>34 016</b>	<b>111 375</b>



<b>Not 2 forts</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Entré/trapphus	326 432	0
	<b>326 432</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	25 701	24 898
Värme	168 213	176 866
Vatten	46 121	44 375
Sophämtning/renhållning	21 819	22 550
	<b>261 854</b>	<b>268 689</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	9 500	9 319
Självrisk	0	4 200
Kabel-TV	23 700	23 264
	<b>33 200</b>	<b>36 783</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>33 405</b>	<b>32 082</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	1 150	825
Tele och datakommunikation	2 307	2 198
Revisionsarvode extern revisor	0	-5 537
Föreningskostnader	3 515	3 666
Förvaltningsarvode	30 403	29 323
Förvaltningsarvoden övriga	0	313
Administration	19 724	800
Korttidsinventarier	595	0
Konsultarvode	34 550	28 800
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 060	4 060
	<b>96 304</b>	<b>64 448</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har haft anställd personal		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	26 500	26 500
Löner	5 438	6 250
Sociala kostnader	7 935	9 914
	<b>39 873</b>	<b>42 664</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	13 308	13 308
Förbättringar	69 083	64 388
Uppskrivning byggnad	64 257	64 257
Inventarier	2 035	2 035
	<b>148 683</b>	<b>143 988</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>1 029 318</b>	<b>839 815</b>

<b>Not 3</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	3 443 140	3 309 600
Nyanskaffningar	344 996	133 540
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>3 788 136</b>	<b>3 443 140</b>
<b>Ackumulerad uppskrivning</b>		
Vid årets början	8 995 241	8 995 241
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-64 257	-64 257
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-430 962	-366 705
<b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b>	<b>8 500 022</b>	<b>8 564 279</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-301 746	-224 050
Årets avskrivningar enligt plan	-82 391	-77 696
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-384 137</b>	<b>-301 746</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>11 904 021</b>	<b>11 705 673</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	5 464 000	5 464 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	9 658 000	9 658 000
Taxeringsvärde mark	7 416 000	7 416 000
	<b>17 074 000</b>	<b>17 074 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	16 600 000	16 600 000
Lokaler	474 000	474 000
	<b>17 074 000</b>	<b>17 074 000</b>
<b>Not 4</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	10 176	10 176
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>10 176</b>	<b>10 176</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-6 106	-4 070
Årets avskrivningar enligt plan	-2 035	-2 035
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-8 141</b>	<b>-6 105</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>2 035</b>	<b>4 071</b>
<b>Not 5</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	3 575	2 350
Kabel-TV	6 101	5 925
	<b>9 676</b>	<b>8 275</b>


<b>Not 6 EGET KAPITAL</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	536 909	0	0	536 909
Uppskrivningsfond	8 757 050	0	0	8 757 050
Upplåtelseavgifter	16 810 463	0	0	16 810 463
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	158 111	51 222	-186 000	292 889
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>26 262 533</b>	<b>51 222</b>	<b>-186 000</b>	<b>26 397 311</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-17 926 108	-51 222	-160 835	-17 714 051
Årets resultat	-552 171	-552 171	346 835	-346 835
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-18 478 279</b>	<b>-603 393</b>	<b>186 000</b>	<b>-18 060 886</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>7 784 254</b>	<b>-552 171</b>	<b>0</b>	<b>8 336 425</b>

<b>Not 7 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Vid årets början	292 889	241 667
Reservering enligt stadgar	51 222	51 222
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	-186 000	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>158 111</b>	<b>292 889</b>

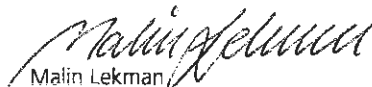
<b>Not 8 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2012-12-31</b>	<b>Belopp 2012-12-31</b>	<b>Belopp 2011-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SEB Bolån	3,420 %	0	950 000	
SEB Bolån	3,420 %	0	931 000	
SEB Bolån	3,190 %	0	343 000	
SEB Bolån	2,740 %	0	900 000	
SEB Bolån	3,460 %	0	300 000	
Stadshypotek	2,730 %	1 374 000	0	2013-03-18
Stadshypotek	2,440 %	1 400 000	0	2013-12-01
Stadshypotek	2,510 %	1 400 000	0	2014-12-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>4 174 000</b>	<b>3 424 000</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
		<b>4 174 000</b>	<b>3 424 000</b>	


Not 9	2012-12-31	2011-12-31
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	1 864	1 944
Värme	28 145	22 372
Sophämtning	463	699
Löner	1 500	1 500
Arvoden	25 000	25 000
Sociala avgifter	8 000	7 950
Ränta	3 858	3 278
	<b>68 830</b>	<b>62 743</b>

GÖTEBORG den 215 2013

  
Mats Andersson  
Ledamot

  
Ulf Bengtsson  
Ledamot

  
Malin Lekman  
Ledamot

  
Anders Lindberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 615 2013

  
Johanna Jerfors  
Intern revisor