

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Roslagsgatan 36

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

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 försäkrad via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

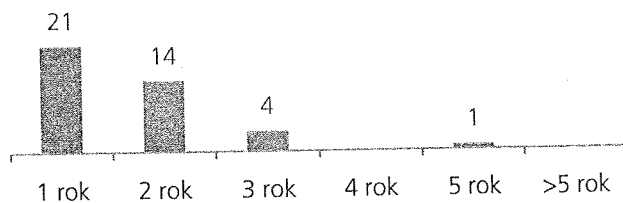
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2907 kvadratmeter, varav 2243 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 664 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler. //

Byggnadens tekniska status

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

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Byte av stuprör/hängrännor	2011	En större uppdatering av innergården genomfördes med ny växtlighet och bättre belysning
Innergårdsrenovering	2011	
Fasadrenovering	2011	Fasaden mot gatan renoverades och samtliga portar och glaspartier byttes mot nya

Förvaltning	Leverantör
Avtal	
Teknisk förvaltning	Gamla Stans Rörservice AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 36 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Jonah Olsson	Ordförande
Fredrik Schweinebart	Sekreterare
Sanja Miteva	Kassör
Michael Ulfendahl	Fastighetsansvarig
Hanna-Klara Eliasson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Bengt Beergrehn

Ordinarie Extern

Finnhammars Revisionsbyrå

Valberedning

Björn Nyman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-06-29.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

En större uppdatering av innergården genomfördes med ny växtlighet och bättre belysning. Även fasaden mot gatan renoverades och samtliga portar och glaspartier byttes mot nya.

Under slutet av året byttes trasiga stuprör och hängrännor på både gårdshus och gathus.

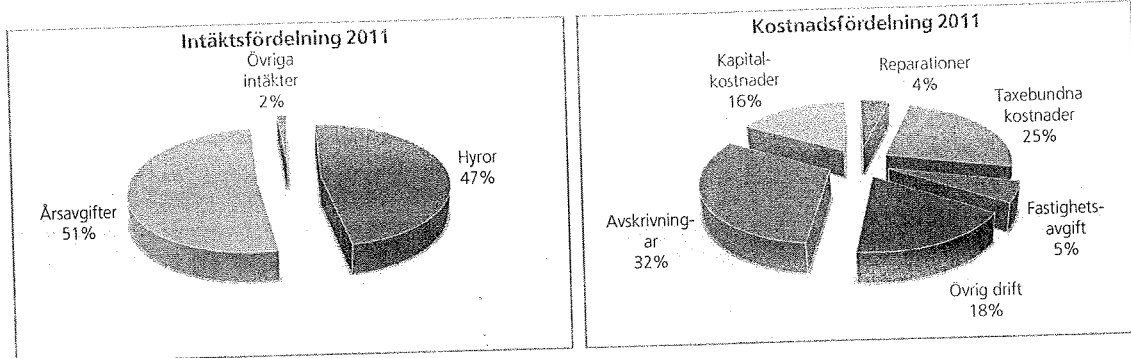
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningens ekonomi

Under 2011 har vi amorterat 240 000 kr. /

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2243 kvm bostäder och 664 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	505	505	0	0
Hyor/kvm hyresrättsyta	1 088	1 038	0	0
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 080	3 951	0	0
Elkostnad/kvm totalyta	5	14	0	0
Värmekostnad/kvm totalyta	109	120	0	0
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	19	0	0
Kapitalkostnader/kvm totalyta	104	40	0	0

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	154 382
ansamlad förlust före reservering till yttre fond	-2 488 910
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-123 933
summa ansamlad förlust	-2 458 462

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
att i ny räkning överförs

-2 458 462

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

RESULTATRÄKNING	2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER		
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter och hyror	Not 1 1 968 560	1 925 101
Övriga rörelseintäkter	27 359	27 672
	1 995 919	1 952 773
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2	
Fastighetskostnader	-93 327	-180 589
Reparationer	-78 546	-134 152
Taxebundna kostnader	-458 353	-518 810
Övriga driftskostnader	-69 905	-45 887
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	-101 560	-100 560
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-161 973	-135 931
Personalkostnader	-5 005	-9 215
Avskrivningar	-588 449	-552 996
	-1 557 118	-1 678 140
RÖRELSERESULTAT	438 802	274 633
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER		
Ränteintäkter	17 070	25 538
Räntekostnader	-301 490	-115 409
	-284 420	-89 871
ÅRETS RESULTAT	154 382	184 762

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 45 184 170	43 062 413
Pågående byggnation	Not 4 0	87 121
	45 184 170	43 149 534
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	45 184 170	43 149 534
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	6 889	7 050
Skattefordringar	72 515	73 515
Övriga fordringar	119 387	7 971
Förutbetalda kostnader	Not 5 94 815	27 755
	293 606	116 291
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	118 861	1 861 894
Avräkningskonto UBC	421 092	504 584
	539 953	2 366 478
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	833 560	2 482 769
SUMMA TILLGÅNGAR	46 017 730	45 632 303

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital		37 200 750	37 200 750
Inbetalda insatser		1 571 798	1 571 798
Upplåtelseavgifter		1 047 798	923 865
Fond för yttre underhåll	Not 7	<u>39 820 346</u>	<u>39 696 413</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 612 843	-2 673 672
Årets resultat		154 382	184 762
		<u>-2 458 461</u>	<u>-2 488 910</u>
SUMMA EGET KAPITAL		37 361 885	37 207 503
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	<u>8 025 731</u>	<u>7 765 731</u>
		8 025 731	7 765 731
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	240 000	240 000
Leverantörsskulder		205 311	234 110
Övriga kortfristiga skulder		87 931	21 716
Upplupna kostnader	Not 9	96 872	75 858
Förutbetalda avgifter och hyror		0	87 385
		<u>630 114</u>	<u>659 069</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		46 017 730	45 632 303
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.

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.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,25 %	1,25 %
Fastighetsförbättringar	10 %	10 %
Bredband	10 %	10 %

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

Not 1	2011	2010
ÅRSVAGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 023 428	1 023 428
I lyresintäkter	945 132	901 673
	1 968 560	1 925 101

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	22 788	31 404
Fastighetsskötsel enligt beställning	2 931	1 759
Fastighetsskötsel gård beställning	3 518	0
Snöröjning/sandning	9 400	64 132
Städning entreprenad	42 976	33 877
Städning enligt beställning	3 220	0
Hissbesiktning	2 027	1 968
Serviceavtal	2 362	8 334
Förbrukningsmateriel	4 105	39 115
	93 327	180 589

Reparationer

Fastighet förbättringar	63 897	123 600
Tvättstuga	3 962	8 751
Ventilation	7 503	0
Hiss	3 184	1 801
	78 546	134 152

Taxebundna kostnader

El	15 398	41 678
Värme	315 758	349 713
Vatten	56 045	55 459
Sophämtning/renhållning	71 152	71 960
	458 353	518 810

Övriga driftskostnader	16 379	14 811
Försäkring	53 526	31 076
Kabel-TV	<u>69 905</u>	<u>45 887</u>
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	101 560	100 560
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	676	1 287
Tele och datakommunikation	2 949	2 334
Revisionsarvode extern revisor	43 850	9 640
Föreningskostnader	16 859	2 360
Förvaltningsarvode	47 379	76 599
Förvaltningsarvoden övriga	3 816	0
Administration	30 123	37 141
Korttidsinventarier	1 520	0
Föreningsavgifter	0	6 400
Övriga driftskostnader	14 801	170
	<u>161 973</u>	<u>135 931</u>
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	5 005	7 333
Sociala kostnader	0	1 882
	<u>5 005</u>	<u>9 215</u>
Avskrivningar		
Byggnad	369 799	369 996
Förbättringar	218 650	183 000
	<u>588 449</u>	<u>552 996</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 557 118	1 678 140

	2011-12-31	2010-12-31
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	47 700 672	0
Nyanskaffningar	2 710 206	47 700 672
Utgående anskaffningsvärde	50 410 878	47 700 672
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-4 638 259	0
Årets avskrivningar enligt plan	-588 449	-552 996
Utgående avskrivning enligt plan	-5 226 708	-552 996
Planenligt restvärde vid årets slut	45 184 170	43 062 413
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		
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	0	87 121
	0	87 121
Not 5		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Kabel-TV	8 168	7 985
Fastighetsförsäkring	0	19 770
Ränteintäkter	3 847	0
Snöskottningsavtal	6 360	0
Räntekostnader	72 379	0
Övrigt	4 061	0
	94 815	27 755

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 enligt not nedan	1 047 798	123 933	0	923 865
Summa bundet eget kapital	39 820 346	123 933	0	39 696 413
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 612 843	-123 933	184 762	-2 673 672
Årets resultat	154 382	154 382	-184 762	184 762
Summa ansamlad förlust	-2 458 461	30 449	0	-2 488 910
Summa eget kapital	37 361 885	154 382	0	37 207 503

Not 7 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2011	2010
Vid årets början	923 865	0
Reservering enligt stadgar	123 933	923 865
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	1 047 798	923 865

Not 8 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2011-12-31	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag 2014-04-16
Nordea Hypotek AB	4,050 %	7 765 731	8 005 731	Rörligt lån
Nordea Hypotek AB	3,810 %	500 000	0	
Summa skulder till kreditinstitut		8 265 731	8 005 731	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-240 000	-240 000	
		8 025 731	7 765 731	


Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 065 731 Kr. //

	2011-12-31	2010-12-31
Not 9		
UPPLUPNA KOSTNADER		
Extern revisor	30 000	10 000
Arvoden	10 000	4 995
Upplupna räntekostnader	1 044	0
El	1 000	0
Värme	41 000	51 055
Vatten	3 828	3 898
Sopor	0	2 959
Administration	0	534
Snöröjning	0	539
Fastighetsunderhåll	0	1 878
Arvode för upprättande av bokslut	10 000	0
	96 872	75 858


STOCKHOLM den 13/5 2012


Jonen Olsson
Ordförande


Fredrik Schweinebart
Sekreterare



Sanja Miteva
Kassör


Michael Ulfendahl
Fastighetsansvarig


Hanna-Klara Eliasson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14/5 2012

Finnhammars Revisionsbyrå


Bengt Beergrehn
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Roslagsgatan 36 för år 2011.

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 2011 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Roslagsgatan 36 för år 2011.

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

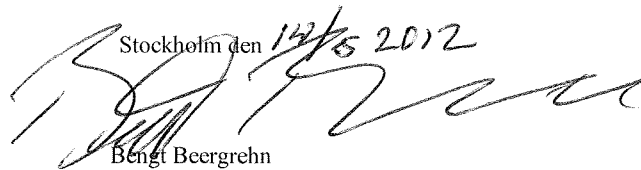
Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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 den 12/10 2012

Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor