

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen
ROSGÅRDEN

Årsredovisning 2013

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rosgården

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 under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-01-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-11-18 och nuvarande stadgar registrerades 2011-06-18 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Delägarförvaltning. Föreningens andel är 45,44 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamma vägar och undercentral tillsammans med Brf Sandbrogården och Humlegården.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Enköping Korsängen 20:38	2005	Enköping

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Dina Försäkringar Mälardalen.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2005 och består av 2 flerbostadshus, 3 garagebyggnader med totalt 22 platser, 1 tvättstugebyggnad, 2 cykelförråd, 32 p-platser.

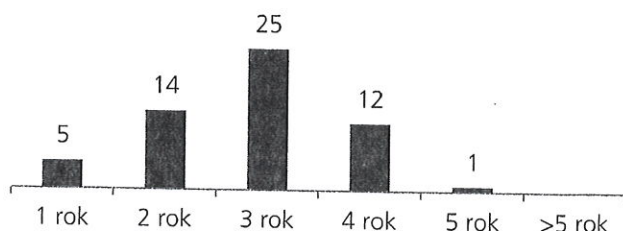
Fastighetens värdeår är 2006.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 660 m², varav 4 660 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



[Handwritten signatures and initials]

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2013.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Målning träpanel balkongväggar	2014
Ytbehandling entrepartier	2015

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Liden Data
TV	Hem-TV AB
EL	Eón
Fastighetsskötsel	ETF Service AB
Hissar	KONE AB

Medlemmar

Medlemslägenheter: 57 st.

Överlåtelse under året: 2 st.

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

Styrelsen

Gunilla Elisabet Wallebring	Ledamot	
Rolf David Engström	Ledamot	2015
Karl Runo Östlund	Ledamot	
Lennart Hugo Andersson	Ledamot	2015
Glen Anders Årnäs	Ledamot	2015

Bertil Erik Jansson	Suppleant
Birger Hjalmar Taxén	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Karl Runo Östlund, Gunilla Elisabet Wallebring, Birger Hjalmar Taxén och Bertil Erik Jansson.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Johan Tingström	Ordinarie Extern	PWC i Västerås
-----------------	------------------	----------------

Valberedning

Britt-Marie Lidmo	Sammanställande
Ingvar Mattsson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-04-24.

CRÖ H BCO
11-01

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:
Cykelförråden har målats.

Samtliga avloppsledningar spolades invändigt samt att alla avloppsledningar i marklägenheterna filmades.

Adventsgranen restes den 29 november och under gemytliga former minglades det med glögg och pepparkakor.

Den årliga besiktningen, som ska ske enligt stadgarna, har utförts löpande under året.

Av föreningens medlemslägenheter har två omflyttningar skett under året.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:
Inga stora planerade underhållsarbeten kommer att ske under 2014.

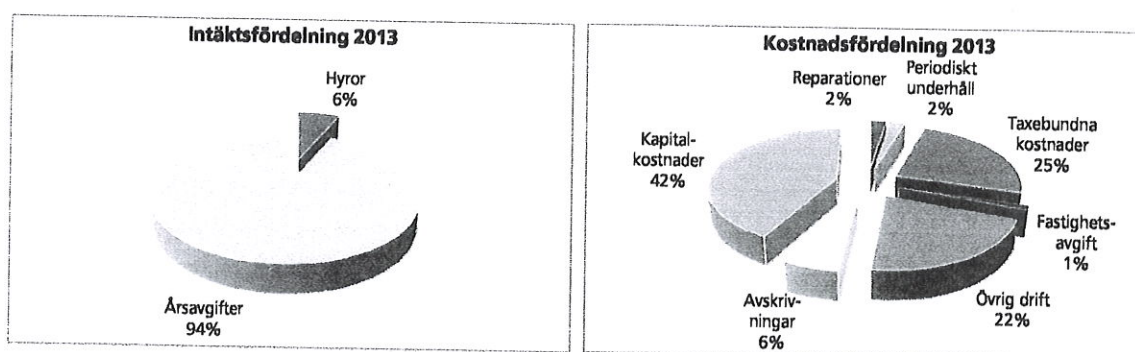
Föreningens ekonomi

Samtliga lån omplacerades i mars från Nordea till Handelsbanken (Stadshypotek). Ett lån med rörlig ränta, de övriga tre med olika bindningstid.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2014-07-01 med 2 %, men kan justeras beroende på den ekonomiska situationen.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2013-07-01 med 2 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 660 m² bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	650	644	637	572
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 277	9 296	9 720	9 731
Elkostnad/m ² totalyta	22	24	26	29
Värmekostnad/m ² totalyta	91	84	78	74
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	22	18	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	259	327	300	250

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar halv avgift åren 2012 - 2016, därefter full avgift. Detta utgår från föreningens värdeår.

Handwritten signature and initials.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	388 112
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	1 325 328
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-82 500
summa balanserat resultat	1 630 941

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

66 050
1 696 991

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

RE
a
CEB
u

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2013

2012

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	3 232 129	3 200 569
Övriga rörelseintäkter		38	3 428
		3 232 167	3 203 997

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader	Not 2	-296 370	-224 558
Reparationer		-66 081	-54 174
Periodiskt underhåll		-66 050	-29 134
Taxebundna kostnader		-696 966	-654 594
Övriga driftskostnader		-115 144	-113 806
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-34 485	-38 874
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-140 821	-122 271
Personalkostnader		-58 230	-56 716
Avskrivningar		-167 123	-155 368
		-1 641 269	-1 449 494

RÖRELSERESULTAT

1 590 898

1 754 503

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Utdelning långa placeringar	0	24 544
Ränteintäkter	3 387	50 698
Räntekostnader	-1 206 173	-1 526 103
	-1 202 786	-1 450 861

ÅRETS RESULTAT

388 112

303 642

CRÖ
A. ES
CMA

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	105 281 427	105 448 550
	105 281 427	105 448 550
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	105 281 427	105 448 550
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	31 449	27 060
Övriga fordringar	3 344	3 129
Förutbetalda kostnader Not 4	55 349	49 101
	90 142	79 290
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	0	0
SBC klientmedel i SHB	1 865 630	1 411 774
	1 865 630	1 411 774
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 955 772	1 491 064
SUMMA TILLGÅNGAR	107 237 199	106 939 614

Handwritten signatures and initials, including "CRG" and "BE".

$\frac{100}{100}$
 100

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 alternativt år tillämpas. Byggnaden har en progressiv avskrivningsplan som sträcker sig till år 2063.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,16 %	0,15 %
Bredband	10 %	10 %
Fastighetsförbättring	2,5 %	2,5 %

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

Not 1

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

	2013	2012
Årsavgifter	3 029 854	2 999 869
Hyresintäkter	202 275	200 700
	3 232 129	3 200 569

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel/entreprenad	157 189	150 022
Snöröjning/sandning	6 698	363
OVK Obl. Ventilationskontroll	12 500	0
Hissbesiktning	7 188	6 769
Gård	22 519	632
Serviceavtal	60 717	52 406
Förbrukningsmateriel	3 481	967
Avhårdning	26 078	13 399
	296 370	224 558

Reparationer

Tvättstuga	5 320	9 788
Lås	0	9 236
Mark/gård/utemiljö	0	26 951
Övrigt	60 761	8 199
	66 081	54 174

Handwritten signatures and initials:
RE
F
a
Cu

Not 2 fortsättning		
Periodiskt underhåll	2013	2012
Gemensamma utrymmen	26 050	29 134
VVS	40 000	0
	66 050	29 134
Taxebundna kostnader		
El	104 780	110 700
Värme	423 911	393 753
Vatten	122 564	104 430
Sophämtning/renhållning	45 711	45 711
	696 966	654 594
Övriga driftskostnader		
Försäkring	31 935	26 731
Samfällighetsavgift	24 944	19 010
Kabel-TV	58 265	68 065
	115 144	113 806
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	34 485	38 874
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	4 287	4 092
Revisionsarvode extern revisor	30 188	19 250
Föreningskostnader	14 010	17 958
Styrelseomkostnader	9 825	7 937
Fritids och Trivselkostnader	1 835	0
Förvaltningsarvode	64 736	63 424
Förvaltningsarvoden övriga	7 088	1 020
Administration	2 833	3 070
Korttidsinventarier	499	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 520	5 520
	140 821	122 271
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	52 750	47 200
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	699	4 841
Sociala kostnader	4 781	4 675
	58 230	56 716
Avskrivningar		
Byggnad	158 687	146 932
Förbättringar	8 436	8 436
	167 123	155 368
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 641 269	1 449 494

5 C28
28 R28.
Cur

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	106 222 262	106 222 262
Utgående anskaffningsvärde	106 222 262	106 222 262

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-773 712	-618 345
Årets avskrivningar enligt plan	-167 123	-155 368
Utgående avskrivning enligt plan	-940 835	-773 712

Planenligt restvärde vid årets slut	105 281 427	105 448 550
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	8 350 000	8 350 000

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde mark	10 000 000	7 800 000
	55 000 000	48 800 000

Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	55 000 000	48 800 000
	55 000 000	48 800 000

Not 4	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	29 840	29 222
Kabel-TV	25 179	19 436
Telia	330	443
	55 349	49 101

Not 5			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	59 314 290	0	0	59 314 290
Upplåtelseavgifter	1 443 499	0	0	1 443 499
Fond för yttre underhåll	982 421	82 500	-29 134	929 055
Summa bundet eget kapital	61 740 210	82 500	-29 134	61 686 844
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	1 242 829	-82 500	332 776	992 552
Årets resultat	388 112	388 112	-303 642	303 642
Summa fritt eget kapital	1 630 941	305 612	29 134	1 296 195
Summa eget kapital	63 371 151	388 112	0	62 983 039

8020
th BO.
Cur

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	929 055	876 986
Reservering enligt stadgar	82 500	80 819
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-29 134	-28 750
Vid årets slut	982 421	929 055

Not 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea Hypotek		0	9 945 555	
Nordea Hypotek		0	9 945 555	
Nordea Hypotek		0	8 013 202	
Nordea Hypotek		0	15 415 648	
Stadshypotek	2,380 %	9 938 997	0	Rörlig ränta
Stadshypotek	2,530 %	9 938 997	0	2014-03-01
Stadshypotek	2,720 %	8 006 644	0	2015-03-01
Stadshypotek	3,050 %	15 345 524	0	2017-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		43 230 162	43 319 960	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-80 000	-80 000	
		43 150 162	43 239 960	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 830 162 kr.

6 CRO
11/12/17
RÖ

Not 8

UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
El	9 592	12 045
Värme	132 036	44 674
Vatten	33 236	6 118
Extern revisor	24 500	18 500
Arvoden	27 150	0
Sociala avgifter	2 450	0
Ränta	17 084	225 693
Samfällighetsavgift	15 439	0
Tele och datakommunikation	97	0
Gård	21 288	0
	282 872	307 030

ENKÖPING den 24/4 2014


Lennart Hugo Andersson
Ledamot


Rolf David Engström
Ledamot


Gunilla Elisabet Wallebring
Ledamot


Glen Anders Ärnäs
Ledamot


Karl Runo Östlund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/4 2014


PWC
Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rosgården, org. nr 769612-0059

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rosgården 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. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 Rosgården 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 revisionssed 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.

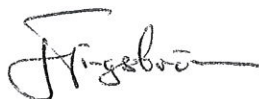
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västerås den 29 april 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström
Auktoriserad revisor