

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Eklanda Rosen

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 2007-03-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-05-14 och nuvarande stadgar registrerades 2007-03-21 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Möndal Dragspelet 1	2008	Möndal

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

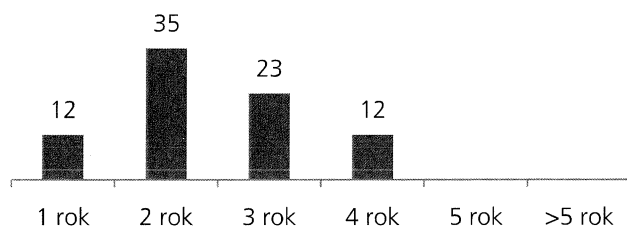
Fastigheterna bebyggdes 1999 och består av 19 flerbostadshus och 4 småhus.
Fastigheternas värdeår är 1999.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 277 kvadratmeter, varav 5 277 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 82 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Lagning/fognings-arbete av putsfasader	2012
Planerat underhåll	År
Föreningen följer upprättad underhållsplan som gäller till 2040	2013

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Trygghets- och Fastighetsjour	Securitas
Service på undercentraler tillhörande fjärrvärmeanläggning	Möln dal Energi
Ekonomisk administrativ fastighetsförvaltning	SBC

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 82 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 12 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 4 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Thomas Patrik Johansson	Ordförande
Gunnar Mathias Röing	Ledamot
Anna Helena Ahokas	Ledamot
Anette Elisabeth Norberg	Ledamot
Eva Carina Berg	Ledamot

Johanna Margareta Levin	Suppleant
Charlie Kim Karlsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Eva Carina Berg, Gunnar Mathias Röing, Charlie Kim Karlsson och Johanna Margareta Levin

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Chris Carlsson	Ordinarie Extern	BDO
----------------	------------------	-----

Valberedning

Richard Samuelsson	Sammanställande
Daniel Moberg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-29.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

På begäran av Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen Mölndals Kommun gjordes 15 jan–15 mars en radonmätning i ett antal lägenheter.

Trädinventering gjordes i området av Svensk Markservice AB. Efter inventering gjordes gallring och borttagning av träd och buskar.

Tätning av fasadelement och fönster gjordes klart under våren.

Lagning av skadad puts genomfördes under våren.

Justering av allmänna dörrar utfört.

Lagning av trall vid föreningens redskapsbod.

Inköp av två stycken elgräsklippare.

P-plats-tavlor uppsatta vid parkeringsplatser.

Förhyrd parkeringskylt sattes upp vid infarter till parkeringsplatserna.

I enlighet med beslut taget på föreningsstämman i maj utfördes under senare delen av hösten stängning och återställande av 11 stycken vindar.

Föreningen beslutade på årsstämman att titta över förrådsmöjligheter i cykelrum. Under senare delen av hösten färdigställdes 16 stycken nätförråd för separat uthyrning till medlemmarna.

Byte av shunt i fjärrvärmecentral under hösten.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Vi fortsätter vår radonutredning och radonåtgärder kommer att utföras.

Energideklaration kommer att tas fram under våren.

Styrelsen arbetar vidare enligt upprättad underhållsplan i samråd med SBC's tekniska förvaltare.

Övrig information

Föreningen har haft en städdag under verksamhetsåret den 7 oktober.

Styrelsen har haft ett antal arbetsmöten samt möten med SBC och Swedbank.

En översyn och revidering av föreningens försäkring har gjorts.

Föreningens ekonomi

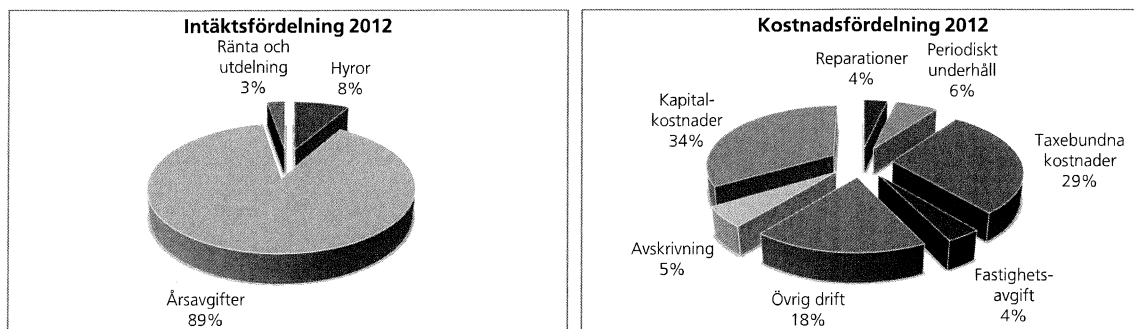
I juni las ett av föreningens lån om från rörlig ränta till bunden vilket beräknas sänka räntekostnaden med ca 90 000:-.

Föreningens likvida medel placeras i huvudsak i fasträntekonton.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2013-01-01 med 2,50 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2012-01-01 med 2,50 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 277 kvm bostäder.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	636	618	611	605
Hyror/kvm hyresrättsyta	613	679	1 132	1 448
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 921	4 952	5 139	5 178
Elkostnad/kvm totalyta	22	23	19	18
Värmekostnad/kvm totalyta	128	104	107	101
Vattenkostnad/kvm totalyta	35	35	18	39
Kapitalkostnader/kvm totalyta	238	246	221	214

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-108 300
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-35 436 803
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-214 668
ansamlad förlust	-35 759 771

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	75 769
att i ny räkning överförs	-35 684 002

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

RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 533 772	3 456 591
Övriga rörelseintäkter		-61	1
		3 533 711	3 456 592
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-98 866	-167 139
Reparationer		-133 396	-72 855
Periodiskt underhåll		-236 394	-26 475
Taxebundna kostnader		-1 091 585	-974 680
Övriga driftskostnader		-70 366	-95 395
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-139 230	-158 360
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-456 397	-675 283
Personalkostnader		-53 904	-85 270
Avskrivningar		-205 241	-205 241
		-2 485 379	-2 460 697
RÖRELSERESULTAT		1 048 332	995 895
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Försäljning värdepapper långa placeringar		-39 003	0
Ränteintäkter		97 330	34 287
Räntekostnader		-1 214 959	-1 298 368
Räntebidrag		0	2 169
		-1 156 632	-1 261 912
ÅRETS RESULTAT		-108 300	-266 017

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	56 460 316	56 661 153
Pågående byggnation	Not 4	151 250	131 250
Maskiner och inventarier	Not 5	23 831	28 235
		56 635 397	56 820 638
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		56 635 397	56 820 638
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar		151 953	109 899
Förutbetalda kostnader	Not 6	28 017	10 542
		179 970	120 441
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 7		
Kortfristiga placeringar		500 000	100 000
		500 000	100 000
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		3 221 462	4 237 764
SBC klientmedel i SHB		1 608 716	1 029 254
		4 830 178	5 267 018
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 510 148	5 487 459
SUMMA TILLGÅNGAR		62 145 545	62 308 097

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		69 858 121	69 858 121
Upplåtelseavgifter		1 335 099	1 335 099
Fond för yttre underhåll	Not 9	406 358	218 165
		71 599 578	71 411 385
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-35 651 472	-35 197 261
Årets resultat		-108 300	-266 017
		-35 759 772	-35 463 279
SUMMA EGET KAPITAL		35 839 806	35 948 106
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	24 804 162	24 999 997
		24 804 162	24 999 997
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	236 668	200 000
Leverantörsskulder		348 645	242 371
Skatteskulder		272 042	263 074
Upplupna kostnader	Not 11	401 943	396 884
Förutbetalda avgifter och hyror		242 279	257 665
		1 501 577	1 359 994
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		62 145 545	62 308 097
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 10	27 500 000	27 500 000
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).

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
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Inventarier	10%	10%

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

Not 1	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	3 234 809	3 145 858
Hysesintäkter	298 964	310 733
	3 533 772	3 456 591

Not 2	2012	2011
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel enligt beställning	33 521	19 530
Fastighetsskötsel gård beställ	9 666	0
Snöröjning/sandning	44 824	105 253
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	34 100
Bevakning	6 615	2 893
Gemensamma utrymmen	0	28
Gård	0	920
Förbrukningsmateriel	4 240	4 216
Fordon	0	199
	98 866	167 139

Reparationer		
Hyseslägenheter	0	43 440
Gemensamma utrymmen	45 000	0
Entré/trapphus	13 417	0
Lås	12 420	5 714
VVS	322	7 835
Värmeanläggning/undercentral	1 187	2 492
Ventilation	27 964	1 463
Tak	7 950	11 911
Vattenskada	25 136	0
	133 396	72 855

Periodiskt underhåll		
Byggnad	153 125	0
Vind	7 500	0
Entré/trapphus	0	26 475
Mark/gård/utemiljö	75 769	0
	236 394	26 475

Taxebundna kostnader		
El	118 513	120 499
Värme	673 491	548 723
Vatten	183 127	182 627
Sophämtning/renhållning	105 191	108 479
Grovsopor	11 263	14 352
	1 091 585	974 680

Not 2 forts.	2012	2011
Övriga driftskostnader		
Försäkring	34 354	60 034
Kabel-TV	36 012	35 361
	70 366	95 395
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	139 230	158 360
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	4 888	4 400
Medlemsinformation	3 406	0
Tele och datakommunikation	1 484	650
Hysesförluster	0	5 095
Revisionsarvode extern revisor	14 744	9 551
Föreningskostnader	8 075	6 149
Styrelseomkostnader	3 574	3 353
Fritids och Trivselkostnader	17 140	876
Studieverksamhet	0	15 625
Förvaltningsarvode	250 102	254 256
Förvaltningsarvodena övriga	82 774	306 451
Administration	10 783	5 048
Korttidsinventarier	3 820	7 009
Konsultarvode	49 287	50 500
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 320	6 320
	456 397	675 283
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	41 300	64 600
Sociala kostnader	12 604	20 670
	53 904	85 270
Avskrivningar		
Byggnad	200 837	200 837
Inventarier	4 404	4 404
	205 241	205 241
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	2 485 379	2 460 697
Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	57 381 918	57 381 918
Utgående anskaffningsvärde	57 381 918	57 381 918
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-720 765	-519 929
Årets avskrivningar enligt plan	-200 837	-200 837
Utgående avskrivning enligt plan	-921 602	-720 765
Planenligt restvärde vid årets slut	56 460 316	56 661 153
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	17 214 575	17 214 575

Not 3 forts		2012	2011	
Taxeringsvärde				
Taxeringsvärde byggnad		49 000 000	49 000 000	
Taxeringsvärde mark		17 000 000	17 000 000	
		66 000 000	66 000 000	
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande				
Bostäder		66 000 000	66 000 000	
		66 000 000	66 000 000	
Not 4		2012-12-31	2011-12-31	
PÅGÅENDE BYGGNATION				
Pågående om- och tillbyggnad		151 250	131 250	
		151 250	131 250	
Not 5		2012-12-31	2011-12-31	
MASKINER OCH INVENTARIER				
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början		44 041	44 041	
Nyanskaffningar		0	0	
Utrangering/försäljning		0	0	
Utgående anskaffningsvärde		44 041	44 041	
Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början		-15 806	-11 401	
Årets avskrivningar enligt plan		-4 404	-4 404	
Utrangering/försäljning		0	0	
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-20 210	-15 805	
Redovisat restvärde vid årets slut		23 831	28 236	
Not 6		2012-12-31	2011-12-31	
FÖRUTBETALDA KOSTNADER				
Försäkring		16 408	1 539	
Kabel-TV		9 265	9 003	
Bevakning		2 344	0	
		28 017	10 542	
Not 7		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Nominellt värde	2012-12-31	2012-12-31	2011-12-31
100% av aktierna i db Fastighets AB	0	0	0	100 000
Dragspelet i Likvidation				
Nordeuropa Bas	0	500 000	500 000	0
		500 000	500 000	100 000

Not 8

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	69 858 121	0	0	69 858 121
Upplåtelseavgifter	1 335 099	0	0	1 335 099
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	406 358	214 668	-26 475	218 165
Summa bundet eget kapital	71 599 578	214 668	-26 475	71 411 385
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-35 651 472	-214 668	-239 542	-35 197 261
Årets resultat	-108 300	-108 300	266 017	-266 017
Summa ansamlad förlust	-35 759 772	-322 968	26 475	-35 463 279
Summa eget kapital	35 839 806	-108 300	0	35 948 106

Not 9

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	218 165	375 643
Reservering enligt stadgar	214 668	198 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	-355 478
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-26 475	0
Vid årets slut	406 358	218 165

Not 10

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	3,280 %	7 040 830	7 199 997	2014-05-23
Swedbank Hypotek	4,920 %	9 000 000	9 000 000	2016-01-26
Swedbank Hypotek	5,510 %	9 000 000	9 000 000	2013-03-26
Summa skulder till kreditinstitut		25 040 830	25 199 997	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-236 668	-200 000	
		24 804 162	24 999 997	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 857 490 Kr.

Not 11
UPPLUPNA KOSTNADER

	2012-12-31	2011-12-31
El	12 935	12 983
Värme	96 562	67 790
Extern revisor	13 522	12 300
Arvoden	39 500	64 200
Sociala avgifter	12 411	20 544
Ränta	204 438	210 236
Swepro besiktning	0	8 831
Snöröjning	22 575	0
	401 943	396 884

MÖLNDAL den 6 / 5 2013



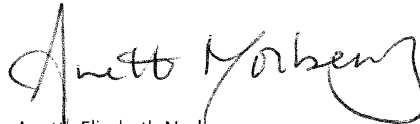
Thomas Patrik Johansson
Ordförande



Anna Helena Ahokas
Ledamot



Eva Carina Berg
Ledamot



Anette Elisabeth Norberg
Ledamot



Gunnar Mathias Röing
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 5 2013



Chris Carlsson
Extern revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Eklanda Rosen
Org.nr. 769616-2861

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Eklanda Rosen för år 2012.

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 om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Eklanda Rosen för år 2012.

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 revisions sed 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 och föreningens stadgar.

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.

Göteborg den 13 maj 2013

Chris Carlsson
Auktoriserad revisor