

**Brf Rödlöken**

Org.nr. 769615-2466

**Årsredovisning**

**för**

**räkenskapsåret**

**2012-01-01--2012-12-31**

<i>Sid 1-4</i>	<i>Förvaltningsberättelse</i>
<i>Sid 5</i>	<i>Resultaträkning</i>
<i>Sid 6-7</i>	<i>Balansräkning</i>
<i>Sid 8-10</i>	<i>Tilläggsupplysningar /noter</i>
<i>Sid 11</i>	<i>Underskrifter</i>

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

---

Styrelsen för Brf Rödlöken får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2012.

### ***Föreningens ändamål***

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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.

Föreningen registrerades 2006-10-20 hos Bolagsverket.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-12-21.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2012-07-25.

### ***Styrelse***

Styrelsen har fram till ordinarie föreningsstämma 2012-05-09 haft följande sammansättning:

Linus Rosengren	<i>ledamot, ordförande</i>
Dennis Novotny	<i>ledamot, kassör</i>
Kenneth Jönsson	<i>ledamot, sekreterare</i>
Petra Thordson	<i>ledamot</i>
Mehran Eisazadeh	<i>ledamot</i>
Markus Tomperi	<i>suppleant</i>
Jan Palosaari	<i>suppleant</i>

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2012-05-09 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Annelie Idermark	<i>ledamot, ordförande</i>
Dennis Novotny	<i>ledamot, kassör</i>
Kenneth Jönsson	<i>ledamot, sekreterare</i>
Dimitrios Panidis	<i>ledamot</i>
Per Ersson	<i>ledamot</i>
Mattias Oslak	<i>suppleant</i>
Petra Thordson	<i>suppleant</i>

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Under verksamhetsåret har ett medlemsmöte hållits.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknat hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

**Revisorer**

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB  
Huvudansvarig Sune Edvardsson

**Valberedning**

Markus Tomperi

**Fastigheten**

Föreningen förvärvade 2006-12-14 fastigheterna Tuve 15:202 och 15:207 i Göteborgs kommun. Föreningen har 2007-11-08 blivit lagfaren ägare till fastigheterna.

Föreningens fastighet består av 34 en- och tvåplans kedjehus med totalt 34 lägenheter. Den totala boytan är ca 4 067m<sup>2</sup>. Till varje bostadsrätt hör en carport samt en bilupställningsplats vid varje hus. Samtliga lägenheter är upplåtna som bostadsrätter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

<u>Lägenhetsfördelning</u>	<u>storlek</u>	<u>antal</u>
	3 rok	7
	4 rok	10
	5 rok	17

Under verksamhetsåret har 2 st medlemslägenheter överlåtits.

**Verksamhet under året som gått**

- Under verksamhetsåret har frågan om slutbesiktningen bevakats. Styrelsen har i samarbete med SBC försökt få till stånd möten med JM för att diskutera åtgärder av marken, då främst häckarnas dåliga växtkraft. Kontakt med Gar-Bo har även tagits för att utröna om besiktningsmannens utförda arbete kan ifrågasättas. Inget av alternativen har gett positivt resultat. JM kommer inte att utföra några åtgärder och att inleda en rättslig tvist mot JM eller besiktningsmannen bedöms som riskabelt och kan leda till stora kostnader för föreningen. Styrelsen har därför beslutat att lägga frågan till handlingarna.
- Efter en yttre besiktning av föreningens fastigheter inom ramen för samarbetet med SBC vad avser teknisk förvaltning och upprättande av underhållsplan har styrelsen beslutat om målning av fastigheten. Under hösten 2012 togs anbud in för konsultuppdrag avseende projektledning vid målningsetreprenad. Anbudet gick till Liljewall arkitekter och målningsarbetet beräknas börja våren 2013 och vara avslutat sensommaren 2013.
- Stadgarna håller på att omarbetas i stycket gällande värmesystemet. Gränsdragningen mellan frånluftsvärmepump och övriga värmesystemet är otydlig idag. Styrelsens intention är att ansvaret för värmepumpen övergår till föreningen, så att föreningen ansvarar för hela

- värmesystemet. Styrelsen planerar att ta fram en proposition gällande detta till årsmötet 2013.
- Ordningsreglerna ses över och kommer att förtydligas på en del punkter. Innehållet kommer i stort att vara detsamma.
  - Stadgeändringspropositionen för att möjliggöra ett differentierat kapitaltillskott röstades ned av årsstämman. Anledningen till detta är att det finns stora brister i upplägget. Styrelsen bevakar dock fortlöpande åtgärder som kan gynna föreningens och dess medlemmars ekonomi.
  - IT och TV-signaler har diskuterats och flera medlemmar önskar ökat utbud. För tillfället anser inte styrelsen att det finns ett bättre erbjudande som tillgodoser alla medlemmars nuvarande och kommande önskemål. När det gäller IT är föreningens alla lägenheter kopplade till Göteborgs stadsnät (GothNet) via ITUX försorg. Här finns ett brett utbud. Angående nuvarande analoga TV-signal bevakar styrelsen utvecklingen och styrelsen tror att den analoga signalen kommer att försvinna inom några år. Styrelsen vill inte råda till val av alternativ utifrån dagens alternativ (TVbox, parabol, internet).
  - Gransamverkan har fortgått och samverkan har skett med närliggande bostadsrättsföreningar.
  - Styrelsen har tillsammans med närliggande bostadsrättsföreningar försökt få tillstånd en dialog med kommunen om att upprusta lekplatsen på S Hildedal. Diskussionen fortsätter under 2013.
  - Tillsammans med närliggande bostadsrättsföreningar har även frågan om hastigheterna på områdets gator tagits upp med kommunen. Önskemål om fartbegränsande åtgärder har påtalats.
  - Trivselkommittén har anordnat en trivselträff, som uppskattades av föreningens medlemmar.
  - Flera medlemmar har inkommit med frågor och ritningar till förbättringar av sina bostadsrätter, främst gällande de yttre delarna. Dessa har tillstyrks om de inte stört områdets estetiska utseende eller krävt bygglov. Någon önskan om bygglov har inte inkommit.

### ***Föreningens ekonomi***

#### Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna kvarstod oförändrade under 2012.

Den genomsnittliga årsavgiften utgjorde 619 kr/m<sup>2</sup> vid verksamhetsårets slut.

#### Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Bostadslägenheterna är efter värdeåret 2008 helt befriade från fastighetsavgift i fem år (t.o.m. 2012). Därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex till tio (d.v.s 2013-2017). Efter år 10 utgår full fastighetsavgift (d.v.s 2018 och framåt).

#### Räntebidrag

Från och med 1 januari 2012 utgår inget räntebidrag.

<u>Nyckeltal</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Bokfört värde per m <sup>2</sup> bostadsyta kr	26 906	26 933	26 958
Lån per kvm bostadsyta kr	10 056	10 096	10 177
Genomsnittlig skuldränta %	3,99	4,00	3,85
Fastighetens belåningsgrad %	37	37	38

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.  
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

### Förvaltning

#### *Ekonomisk förvaltning*

Föreningen anlitar Revisorsringen Sverige AB som ekonomisk förvaltare.

#### *Teknisk förvaltning*

Föreningen anlitar SBC som teknisk förvaltare.

### **Förslag till resultatdisposition:**

Balanserat resultat	1 804 029 kr
Årets resultat	460 067 kr
Till föreningsstämmans förfogande	<u>2 264 096 kr</u>

### *Styrelsen föreslår:*

Reservering till underhållsfond	123 000 kr
Extra reservering till underhållsfond	1 300 000 kr
Balanseras i ny räkning	841 096 kr

I övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning, samt till de medföljande tilläggsupplysningarna.

		2012-01-01	2011-01-01
		2012-12-31	2011-12-31
<b>RESULTATRÄKNING</b>			
<b>Intäkter, fastighetsförvaltning</b>			
Årsavgifter		2 515 506	2 515 506
Vattenavgifter		72 474	72 582
		<b>2 587 980</b>	<b>2 588 088</b>
<b>Kostnader, fastighetsförvaltning</b>			
Underhållskostnader	Not 1	-35 762	-876
Fastighetsavgift		0	0
Drift- och förbrukningskostnader	Not 2	-77 451	-75 820
Föreningsgemensamma kostnader	Not 3, 4	-283 330	-259 370
Avskrivningar	Not 5	-108 957	-100 576
		<b>-505 500</b>	<b>-436 642</b>
<b>Resultat fastighetsförvaltning</b>		<b>2 082 480</b>	<b>2 151 446</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkter		10 483	12 296
Räntebidrag		0	59 085
Räntekostnader		-1 630 163	-1 643 846
Övriga finansiella kostnader		-2 733	-1 829
		<b>-1 622 413</b>	<b>-1 574 294</b>
<b>Skatt</b>			
Inkomstskatt		0	0
		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>REDOVISAT RESULTAT</b>		<b>460 067</b>	<b>577 152</b>

**BALANSRÄKNING**

2012-12-31

2011-12-31

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	Not 6	83 427 460	83 536 417
Pågående underhåll		31 250	0
Mark		26 000 000	26 000 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>109 458 710</b>	<b>109 536 417</b>

**Summa anläggningstillgångar****109 458 710****109 536 417****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga kortfristiga fordringar		1 353	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	27 832	25 521
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>29 185</b>	<b>25 523</b>

**Kassa och bank**

Kassa		5 000	3 234
Bank		1 642 980	1 345 892
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 647 980</b>	<b>1 349 126</b>

**Summa omsättningstillgångar****1 677 165****1 374 649****SUMMA TILLGÅNGAR****111 135 875****110 911 066**

**BALANSRÄKNING**

2012-12-31

2011-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Bundet Eget kapital***Not 8*

Medlemsinsatser	56 005 000	56 005 000
Upplåtelseavgifter	11 105 000	11 105 000
Underhållsfond	431 000	308 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>67 541 000</b>	<b>67 418 000</b>

**Fritt Eget kapital***Not 8*

Balanserat resultat	1 804 029	1 349 877
Årets resultat	460 067	577 152
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 264 096</b>	<b>1 927 029</b>

**Summa eget kapital****69 805 096****69 345 029****Långfristiga skulder**

Fastighetslån	40 783 227	40 951 953
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>40 783 227</b>	<b>40 951 953</b>

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder	13 844	454
Kortfristig del av fastighetslån	113 338	109 764
Övriga kortfristiga skulder	3 094	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	417 276	503 866
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>547 552</b>	<b>614 084</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****111 135 875****110 911 066****STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckningar som säkerhet för lån	42 703 000	42 703 000
---	------------	------------

**ANSVARSFÖRBINDELSER**

INGA

INGA



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

---

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd med undantag av BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Redovisnings- och värderingsprinciperna är oförändrade

### Redovisning av intäkter

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.

### Fastigheter

Byggnader har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Byggnaderna avskrivs enligt progressiv plan på 100 år med 0,13% på anskaffningsvärdet. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt stadgarna med 30 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsyta.

Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till underhållsfonden.

### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2012-01-01	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31

#### Not 1 Underhållskostnader

Löpande underhåll	35 762	876
Periodiskt underhåll	-	-
	<u>35 762</u>	<u>876</u>

#### Not 2 Drift- och förbrukningskostnader

El	2 528	3 655
Vatten/Avlopp	74 923	72 165
	<u>77 451</u>	<u>75 820</u>

Noter	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b><u>Not 3 Föreningsgemensamma kostnader</u></b>		
Arvoden och ersättningar inkl sociala avgifter	52 620	95 484
Försäkringar	38 944	37 016
Revisionsarvode	15 125	10 000
Ekonomisk förvaltning	36 218	36 719
Teknisk förvaltning	41 934	6 790
Konsultarvode	46 750	19 375
Kabel-TV	42 590	41 566
Föreningsavgifter	1 070	-
Administrativa kostnader	8 079	12 420
	<b>283 330</b>	<b>259 370</b>
<b><u>*) Not 4 Arvode, löner och sociala kostnader</u></b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	40 518	73 134
Övriga arvoden/ersättningar	-	-
Sociala kostnader	12 102	22 350
	<b>52 620</b>	<b>95 484</b>
<b><u>Not 5 Avskrivningar</u></b>		
Byggnader	108 957	100 576
	<b>108 957</b>	<b>100 576</b>
	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b><u>Not 6 Anläggningstillgångar</u></b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	83 813 000	83 813 000
Summa anskaffningsvärde	83 813 000	83 813 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-276 583	-176 007
Årets avskrivning	-108 957	-100 576
	<b>-385 540</b>	<b>-276 583</b>
Bokfört värde	<b>83 427 460</b>	<b>83 536 417</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	30 334 000	25 069 000
Mark	18 716 000	14 005 000
	<b>49 050 000</b>	<b>39 074 000</b>

Noter	2012-12-31	2011-12-31
-------	------------	------------

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Länsförsäkringar	6 550	6 192
Upplupet räntebidrag	-	8 699
Sveriges BostadsrättsCentrum	10 582	-
Canal Digital	10 700	10 630
	<b>27 832</b>	<b>25 521</b>

**Not 8 Förändring eget kapital**

	Insatser/ Upplåtelseavg.	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	67 110 000	308 000	1 349 877	577 152
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		123 000	454 152	-577 152
Årets resultat				460 067
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>67 110 000</b>	<b>431 000</b>	<b>1 804 029</b>	<b>460 067</b>

**Not 9 Fastighetslån**


Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp	Kommande års amortering
Swedbank Hypotek	3,84%	2013-12-20	11 119 249	80 000
Swedbank Hypotek	3,06%	2015-12-22	12 761 664	14 346
Swedbank Hypotek	4,83%	2013-03-12	12 591 322	14 145
Swedbank Hypotek	2,66%	2016-08-25	4 424 330	4 847
			<b>40 896 565</b>	<b>113 338</b>


**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

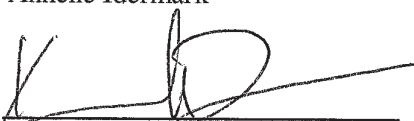
Upplupna räntor	186 914	196 990
Förutbetalda avgifter/hyror	89 154	201 171
Upplupna arvoden inkl sociala avgifter	57 824	57 824
Revisorsringen Sverige AB	16 953	13 453
Revisionsarvode	15 000	15 000
Upplupen el	433	437
GBG Kretsloppskontor	19 107	18 058
Liljewall Arkitekter	31 250	-
Övriga upplupna kostnader	641	933
	<b>417 276</b>	<b>503 866</b>


**Underskrifter**


Göteborg den 20 april 2013

  
Annelie Idermark

  
Dennis Novotny

  
Kenneth Jönsson


  
Dimitrios Panidis

  
Per Ersson

**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har avgivits den 22 april 2013.

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

  
Sune Edvardsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rödlöken, org. nr 769615-2466

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rödlöken 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

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 2012 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 Rödlöken 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

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 revisionsmed 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.

Göteborg den 22 april 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Sune Edvardsson  
Auktoriserad revisor