

Årsredovisning
för
Brf Rosenängen 2

716428-0047

Räkenskapsåret

2011



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Rosenängen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2004-11-30.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Finnsta 2:22 bebyggdes 1993 av JM Bygg och är belägen i Upplands-Bro kommun.

På fastigheten finns 9 st bostadshus innehållande 40 lägenheter.

Dessutom finns carportar och p-platser.

Lägenhetsfördelning:

18 st 4 rum och kök

22 st 5 rum och kök Total bostadsyta: 4 192 m²

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2011-05-11 bestått av:

Ordinarie	Johan Lilliengren	Ordf. t o m november
	Pierre Rönnkvist	
	Sigmund levi Vardarsson	
	Jan Varo	
	Håkan Kamb	
Suppleanter	Katty Atteyeh	ordinarie fr o m december
	Rickard Nyström	

Revisorer

Ordinarie Conny Bengtsson

Suppleant

Valberedning

Ingrid Lilliengren

Renoveringar

Reparation av stegfästen p.g.a. läckage utfört 2002.
Fasadmålning av samtliga längor 2003.
Målning av fönster 2006.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 6 (13) st överlåtelser ägt rum. Inga andrahandsuthyrningar är beviljade. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.
Föreningen hade vid årets slut 63 (62) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 14 (10) protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av ISS Facility Services AB, Uppsala.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av styrelsen.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stämmobeslut 2011-05-11 är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.
Reservering har skett under året med 183 000 kronor, varav 48 000 kronor till pannfonden och ianspråktagande med 0 kronor.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2011 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 6 512 kronor per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet.
Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3 %.
Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 17 081 794 (17 081 794) kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 25 641 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 393 045 kronor, detta avser konsult tak 171 000 kronor, lekplats 28 100 kronor samt byte av fyra pannor 193 945 kronor.

Utredning friköp.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång
Inköp av ny gräsklippare.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2012=1 100 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2012=440 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	3 164 068	3 173 514	3 163 182	2 814 433	2 698 483
Resultat före reservering	176 008	672 722	1 191 467	-407 054	-123 220
Reservering yttre reparationsfond	135 000	135 000	135 000	135 000	135 000
Reservering pannfond	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000
Saldo yttre reparationsfond	2 075 650	1 940 650	1 805 650	1 670 650	1 535 650
Lån per kvm yta	10 396	10 491	10 539	10 587	10 635
Kassalikviditet (%)	650	757	821	474	555
Årsavgift bostäder kronor/kvm	746	746	746	691	634

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 272 932
årets vinst	176 008
	1 448 940

disponeras så att

i ny räkning överföres	1 448 940
------------------------	-----------

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Föreningens intäkter	1	3 164 068	3 173 514
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-418 686	-490 823
Driftskostnader	3	-533 301	-548 111
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-165 251	-191 183
Avskrivningar	5	-446 880	-446 880
Resultat före finansiella poster		1 599 950	1 496 518
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		89 727	17 581
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 513 669	-841 377
Resultat efter finansiella poster		176 008	672 722
Resultat före skatt		176 008	672 722
Årets resultat		176 008	672 722

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	40 994 279	41 441 159
Mark		2 850 000	2 850 000
		43 844 279	44 291 159
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		43 847 079	44 293 959
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		100	0
Kundfordringar		0	984
Övriga fordringar		1 926	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	4 420	5 008
		6 446	5 992
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 781 284	1 947 879
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		3 938 305	3 601 791
		5 719 589	5 549 669
Summa omsättningstillgångar		5 726 035	5 555 661
SUMMA TILLGÅNGAR		49 573 114	49 849 620

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 560 000	1 560 000
Yttre reparationsfond		2 075 650	1 940 650
Pannfond		384 000	336 000
		4 019 650	3 836 650
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 272 932	783 210
Årets resultat		176 008	672 722
		1 448 940	1 455 932
Summa eget kapital		5 468 590	5 292 582
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		32 838 000	32 838 000
Fastighetslån	10	10 342 000	10 942 000
Mottagna depositioner		43 246	43 246
Summa långfristiga skulder		43 223 246	43 823 246
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		400 000	200 000
Leverantörsskulder		782	0
Skatteskulder		18 909	21 043
Övriga skulder		21 497	14 520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	440 090	498 229
Summa kortfristiga skulder		881 278	733 792
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 573 114	49 849 620
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		47 586 000	47 586 000
		47 586 000	47 586 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 100 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på föreningsstämman.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2011	2010
Årsavgifter bostäder	3 129 168	3 129 168
Kabel-TV	23 040	23 040
Övr ersättningar och intäkter	950	3 050
Överlåtelseavgifter	10 910	18 256
	3 164 068	3 173 514

Not 2 Underhållskostnader

	2011	2010
Löpande reparationer	25 641	67 080
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	393 045	423 743
	418 686	490 823

Not 3 Driftkostnader

	2011	2010
Yttre skötsel/snöröjning	22 131	52 519
Fastighetsel	59 567	60 900
Sophämtning	92 661	85 816
Fastighetsförsäkring	44 195	42 700
Kabel-TV och internet	50 084	49 916
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	258 159	254 138
Övriga driftkostnader	6 504	2 121
	533 301	548 110

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2011	2010
Administration, kontor och övrigt	16 938	29 801
Styrelse- och mötesarvoden	76 200	90 300
Revisionsarvode	1 000	1 000
Sociala avgifter	24 256	28 685
Förvaltningsarvode	43 912	41 397
Bankkostnader	945	0
Övriga externa tjänster	2 000	0
	165 251	191 183

Not 5 Avskrivningar

	2011	2010
Byggnad	446 880	446 880
	446 880	446 880

Not 10 Fastighetslån

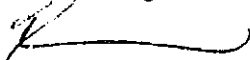
	2011-12-31	2010-12-31
Långivare - räntesats - ränteändring		
Swedbank -3,678% - rörlig ränta	10 742 000	11 142 000
Sparbanken -3,64% - rörlig ränta	32 838 000	32 838 000
Avgår kortfristig del ./.	-400 000	-200 000
	43 180 000	43 780 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

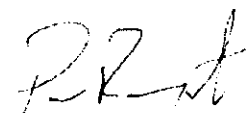
	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	15 207
Uppl räntekostnader externt	207 431	170 702
Förskottsbetalda hyror/avg	202 366	196 752
Upplupna elavgifter	5 576	19 042
Upplupna renhållningsavgifter	745	14 041
Upplupna reparationer och underhåll	22 176	48 591
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	796	32 894
Beräknat arvode för revision	1 000	1 000
	440 090	498 229

Bro den 5/9 - 2012

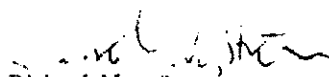
Johan Lillengren



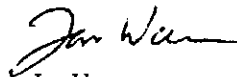
Pierre Rönnkvist



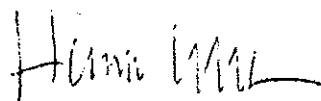
Rickard Nyström



Jan Varo



Håkan Kamb



Min revisionsberättelse har lämnats .

Conny Bengtsson
Revisor

