

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Rosenängen 2**

716428-0047

Räkenskapsåret

2012



## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Rosenängen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

## 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 m<sup>2</sup>

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2012-05-23 bestått av:

Ordinarie	Johan Lilliengren	Avgått 20120822
	Kati Atteyeh	Avgått 20130121 p.g.a flytt
	Rodney Lund	Ordf. fr o m 20120823
	Jan Varo	
	Håkan Kamb	

Suppleanter	Toms Persson	Ordinarie fr o m 20121029
	Carin Rizzi	

### Revisorer

Ordinarie	Conny Bengtsson
-----------	-----------------

Suppleant	Sverker Paulsson
-----------	------------------

### Valberedning

Ingrid Lilliengren  
Carin Rizzi

På extra stämma 2012-10-29 valdes Tomas Persson in som styrelseledamot och Henrik Englesson som suppleant.

### **Renoveringar**

Reparation av stegfästen p.g.a. läckage utfört 2002.  
Fasadmålning av samtliga längor 2003.  
Målning av fönster 2006.  
Renovering av lekplatser 2011-2012

### **Lägenhetsöverlåtelse**

Under perioden har 3 (6) st överlåtelse 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 innehåller 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 (63) medlemmar.

### **Fastighetsförvaltning**

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

### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring. Från 2013-01-01 så ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavaren.(Observera att denna ej ersätter hemförsäkring.)

### **Ekonomi**

Föreningens fond för yttre underhåll  
Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond, pannfond.

### **Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt**

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2012 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 6 825 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**

Prov tätning av genomföring tak för utvärdering vår 2013.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Ny entreprenör för vinterunderhåll Green Landscaping AB.

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2013=1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2013=445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	3 160 576	3 164 068	3 173 514	3 163 182	2 814 433
Resultat före reservering	-118 891	176 008	672 722	1 191 467	-407 054
Reservering yttre reparationsfond	135 000	135 000	135 000	135 000	135 000
Reservering pannfond	0	48 000	48 000	48 000	48 000
Saldo yttre reparationsfond	2 251 658	2 075 650	1 940 650	1 805 650	1 670 650
Lån per kvm yta	10 301	10 396	10 491	10 539	10 587
Kassalikviditet (%)	630	650	757	821	474
Årsavgift bostäder kronor/kvm	746	746	746	746	691

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 272 932
årets förlust	-118 891

**1 154 041**

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	135 000
i ny räkning överföres	1 019 041

**1 154 041**

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>	<b>2011-01-01 -2011-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	3 160 576	3 164 068
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-613 151	-418 686
Driftskostnader	3	-626 917	-533 301
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-192 680	-165 251
Avskrivningar	5	-453 081	-446 880
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>1 274 747</b>	<b>1 599 950</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		84 496	89 727
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 478 133	-1 513 669
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-118 891</b>	<b>176 008</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-118 891</b>	<b>176 008</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-118 891</b>	<b>176 008</b>

## Balansräkning

Not

2012-12-31

2011-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	6	40 547 399	40 994 279
Mark		2 850 000	2 850 000
Maskiner och inventarier	7	24 804	0
		<b>43 422 203</b>	<b>43 844 279</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
-------------------------------	--	-------	-------

#### Summa anläggningstillgångar

**43 425 003**      **43 847 079**

#### Omsättningstillgångar

Hyses- och avgiftsfordringar		0	100
Övriga fordringar		20	1 926
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	77 475	4 420
		<b>77 495</b>	<b>6 446</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		4 813 841	1 781 284
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		723 124	3 938 305
		<b>5 536 964</b>	<b>5 719 589</b>

#### Summa omsättningstillgångar

**5 614 459**      **5 726 035**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**49 039 462**      **49 573 114**

## Balansräkning

Not

2012-12-31

2011-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

9

##### *Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser

1 560 000

1 560 000

Yttre reparationsfond

2 251 658

2 075 650

Pannfond

384 000

384 000

**4 195 658**

**4 019 650**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 272 932

1 272 932

Årets resultat

-118 891

176 008

**1 154 041**

**1 448 940**

#### Summa eget kapital

**5 349 699**

**5 468 590**

#### Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv

32 838 000

32 838 000

Fastighetslån

10

9 942 000

10 342 000

Mottagna depositioner

18 840

43 246

#### Summa långfristiga skulder

**42 798 840**

**43 223 246**

#### Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

400 000

400 000

Leverantörsskulder

67 531

782

Skatteskulder

16 018

18 909

Övriga skulder

39 195

21 497

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

368 179

440 090

#### Summa kortfristiga skulder

**890 923**

**881 278**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**49 039 462**

**49 573 114**

#### 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.

#### Ändrade redovisningsprinciper

Från och med i år så redovisas reservering samt ianspråktagande av yttre reparationsfonden i resultatdispositionen.

#### 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 skatteffekter 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

	2012	2011
Årsavgifter bostäder	3 129 168	3 129 168
Kabel-TV	23 040	23 040
Övr ersättningar och intäkter	900	950
Överlåtelseavgifter	7 468	10 910
	<b>3 160 576</b>	<b>3 164 068</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	2012	2011
Löpande reparationer	28 221	25 641
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	584 930	393 045
	<b>613 151</b>	<b>418 686</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2012	2011
Yttre skötsel/snöröjning	38 297	22 131
Fastighetsel	53 651	59 567
Sophämtning	100 612	92 661
Fastighetsförsäkring	45 742	44 195
Självrisk/reparation försäkringsskador	41 947	0
Kabel-TV och internet	49 748	50 084
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	273 000	258 159
Övriga driftkostnader	23 920	6 504
	<b>626 917</b>	<b>533 301</b>

### Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012	2011
Administration, kontor och övrigt	22 571	16 938
Styrelse- och mötesarvoden	94 300	76 200
Revisionsarvode	1 000	1 000
Sociala avgifter	29 645	24 256
Förvaltningsarvode	44 844	43 912
Bankkostnader	320	945
Övriga externa tjänster		2 000
	<b>192 680</b>	<b>165 251</b>

### Not 5 Avskrivningar

	2012	2011
Byggnad	446 880	446 880

Maskiner år 1/5	6 201	0
	<b>453 081</b>	<b>446 880</b>

#### Not 6 Byggnader

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	44 688 039	44 688 039
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>44 688 039</b>	<b>44 688 039</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 693 760	-2 246 880
Årets avskrivningar enligt plan	-446 880	-446 880
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 140 640</b>	<b>-2 693 760</b>
Ingående nedskrivningar	-1 000 000	-1 000 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-1 000 000</b>	<b>-1 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40 547 399</b>	<b>40 994 279</b>
Taxeringsvärden byggnader	24 948 000	20 304 000
Taxeringsvärden mark	14 400 000	15 600 000
	<b>39 348 000</b>	<b>35 904 000</b>

#### Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 005	39 005
Inköp	31 005	0
Försäljningar/utrangeringar	-39 005	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 005</b>	<b>39 005</b>
Ingående avskrivningar	-39 005	-39 005
Försäljningar/utrangeringar	39 005	0
Årets avskrivningar	-6 201	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 201</b>	<b>-39 005</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>24 804</b>	<b>0</b>

#### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	58 545	0
Upplupna ränteintäkter	11 250	0
Förutbetald kabel-tv	4 160	0
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	3 520	4 420
	<b>77 475</b>	<b>4 420</b>

**Not 9 Förändring av eget kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Pannfond</b>	<b>Yttre rep. fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	1 560 000	384 000	2 075 650	1 272 932	176 008
Disposition av föregående års resultat:			176 008		-176 008
Årets resultat					-118 891
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 560 000</b>	<b>384 000</b>	<b>2 251 658</b>	<b>1 272 932</b>	<b>-118 891</b>

**Not 10 Fastighetslån**

	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Långivare - räntesats - ränteändring</b>		
Swedbank -3,328% - rörlig ränta	10 342 000	10 742 000
Sparbanken -2,56% - rörlig ränta	32 838 000	32 838 000
Avgår kortfristig del ./.	-400 000	-400 000
	<b>42 780 000</b>	<b>43 180 000</b>

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Uppl räntekostnader externt	168 067	207 431
Förskottsbetalda hyror/avg	193 112	202 366
Upplupna elavgifter	6 000	5 576
Upplupna renhållningsavgifter	0	745
Upplupna reparationer och underhåll	0	22 176
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	796
Beräknat arvode för revision	1 000	1 000
	<b>368 179</b>	<b>440 090</b>


Bro den

  
Rodney Lund

  
Henrik Englessom

  
Jan Varo

  
Håkan Kamb

  
Tomas Persson

Min revisionsberättelse har lämnats .

  
Conny Bengtsson  
Revisor

	RESULTAT	RESULTAT	BUDGET
	2011	2012	2013
Avser tusentals kronor - tkr			
Årsavgifter bostäder	3 129	3 129	3 129
Kabel-TV	23	23	23
Övriga intäkter	1	1	0
Fakturerade kostnader	11	8	0
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>	<b>3 164</b>	<b>3 161</b>	<b>3 152</b>
Obligatorisk ventilationskontroll	0	0	0
Yttre skötsel, snöröjning	22	38	50
Löpande reparationer/underhåll	26	28	50
Lekpark	393	109	0
Pannor	0	447	765
Tak	0	29	0
Avgår erhållna bidrag för rep ./.			
Pågående om- och tillbyggnad			
Investeringar enl underhållsplan			
.. varav skall aktiveras ./.			
.. varav uttag avsatta medel ./.			
Elavgifter	60	54	50
Sophämtning	93	101	100
Fastighetsförsäkringar	44	46	58
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	42	0
Kabel-TV	50	50	52
Fastighetsskatt	258	273	283
Övr förbrukningsinventarier/material	7	14	5
Reparation arbetsmaskiner	0	10	5
Inkasso/avhysning/långtidsbevakning	3	3	2
Styrelsearvode	76	94	100
Revisionsarvode	1	1	1
Förvaltningsarvoden	44	45	46
Förvaltningsarvode utöver avtal	0	3	0
Överlåtelse-/pantförskrivningskostnad	10	7	0
Övriga förvaltningskostnader	5	10	20
Lagstadgade sociala avgifter	25	30	31
Avskrivning byggnad	447	447	447
Avskrivning maskiner	0	6	6
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>1 564</b>	<b>1 887</b>	<b>2 071</b>
<b>RÖRELSENS RESULTAT</b>	<b>1 600</b>	<b>1 274</b>	<b>1 081</b>
Ränteintäkter från bank	33	43	75
Övriga ränteintäkter klientmedel	57	42	0
<b>FINANSIELLA INTÄKTER</b>	<b>90</b>	<b>85</b>	<b>75</b>
Räntekostnader fastighetslån	1 514	1 478	1 462
<b>FINANSIELLA KOSTNADER</b>	<b>1 514</b>	<b>1 478</b>	<b>1 462</b>
Statlig skatt			
<b>RESULTAT</b>	<b>176</b>	<b>-119</b>	<b>-306</b>
Föreslås i resultatdispositionen:			
Ianspråktagande av yttre reparationsfond	0	0	765
Reservering till yttre reparationsfond på	-183	-135	-459
	-7	-254	0