

Årsredovisning
för
Brf Rosenängen 2

716428-0047

Räkenskapsåret

2013



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Rosenängen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

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 2013-05-13 bestått av:

Ordinarie	Rodney Lund Tomas Persson Håkan Kamb Sigmund Vardarson Carin Rizzi	Ordf. Avgått 2013-12-31
Suppleanter	Henrik Englesson Pertti Heiskanen	Ordinarie fr om 2014-01-01

Revisorer

Ordinarie	Sverker Paulsson
Suppleant	Sven-Olov Lundsjö

Valberedning

Anna Rosa Palmarsdottir
Jenny Heiskanen

Renoveringar

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

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 5 (3) 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 64 (63) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 (10) protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts 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.

Ianspråktagande pannfond inår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och pannfond.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 7 074 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 22%.
Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 17 081 794 (17 081 794) kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Alla värmepumpar är utbytta och är medlemmens totala ansvar.
Utförts och färdigställtts renoveringar av samtliga rörgenomföringar genom tak på alla bostadshus.
Soprummen är renoverade
På börjat en friköpsprocess
Är med i Grannsamverkan

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Alla bostadsrättsföreningar med räkenskapsår som påbörjas 2014 kommer att omfattas av en ny normgivning för redovisning. Det innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar, underhåll och ev underhållsfonder. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2014=1 110 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2014=444 kronor) vid varje pantsättning.

Värmepumpen är medlemmens ansvar.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	3 163 014	3 160 576	3 164 068	3 173 514	3 163 182
Resultat före reservering	-214 112	-118 891	176 008	672 722	1 191 467
Reservering yttre reparationsfond	135 000	135 000	135 000	135 000	135 000
Reservering pannfond	0	0	48 000	48 000	48 000
Saldo yttre reparationsfond	2 386 658	2 251 658	2 075 650	1 940 650	1 805 650
Lån per kvm yta	10 205	10 301	10 396	10 491	10 539
Kassalikviditet (%)	787	630	650	757	821
Årsavgift bostäder kronor/kvm	746	746	746	746	746

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 019 041
årets förlust	-214 112
	804 929

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	135 000
ianspråktagande av pannfond	-384 000
i ny räkning överföres	1 053 929
	804 929

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

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Föreningens intäkter	1	3 163 014	3 160 576
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-852 540	-613 151
Driftskostnader	3	-571 986	-626 917
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-255 454	-192 680
Avskrivningar	5	-453 081	-453 081
Resultat före finansiella poster		1 029 953	1 274 747
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		73 405	84 496
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 317 470	-1 478 133
Resultat efter finansiella poster		-214 112	-118 891
Resultat före skatt		-214 112	-118 891
Årets resultat		-214 112	-118 891

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	40 100 519	40 547 399
Mark		2 850 000	2 850 000
Maskiner och inventarier	7	18 603	24 804
		42 969 122	43 422 203
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		42 971 922	43 425 003
Omsättningstillgångar			
Hyres- och avgiftsfordringar		108	0
Övriga fordringar		7 403	20
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	86 886	77 475
		94 397	77 495
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 176 974	4 813 841
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		955 283	723 124
		5 132 256	5 536 964
Summa omsättningstillgångar		5 226 653	5 614 459
SUMMA TILLGÅNGAR		48 198 575	49 039 462

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 560 000	1 560 000
Yttre reparationsfond		2 386 658	2 251 658
Pannfond		384 000	384 000
		4 330 658	4 195 658
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 019 041	1 272 932
Årets resultat		-214 112	-118 891
		804 929	1 154 041
Summa eget kapital		5 135 587	5 349 699
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		32 838 000	32 838 000
Fastighetslån	10	9 542 000	9 942 000
Mottagna depositioner		18 840	18 840
Summa långfristiga skulder		42 398 840	42 798 840
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		400 000	400 000
Leverantörsskulder		5 037	67 531
Skatteskulder		22 722	16 018
Övriga skulder		30 455	39 195
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	205 934	368 179
Summa kortfristiga skulder		664 148	890 923
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 198 575	49 039 462
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.

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

	2013	2012
Årsavgifter bostäder	3 129 168	3 129 168
Kabel-TV	23 040	23 040
Övr ersättningar och intäkter	1 241	900
Överlåtelseavgifter	9 565	7 468
	3 163 014	3 160 576

Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Löpande reparationer	115 299	28 221
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	737 241	584 930
	852 540	613 151

Not 3 Driftkostnader

	2013	2012
Yttre skötsel/snöröjning	52 380	38 297
Fastighetsel	36 246	53 651
Sophämtning	93 350	100 612
Fastighetsförsäkring	58 545	45 742
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	41 947
Kabel-TV och internet	49 916	49 748
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	281 448	273 000
Övriga driftkostnader	101	23 920
	571 986	626 917

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Administration, kontor och övrigt	30 458	22 571
Styrelse- och mötesarvoden	105 450	94 300
Revisionsarvode	1 000	1 000
Sociala avgifter	31 746	29 645
Förvaltningsarvode	48 365	44 844
Bankkostnader	935	320
Övriga externa tjänster	37 500	0
	255 454	192 680

I styrelsearvoden ingår viss del av fastighetsskötsel samt reparationer.

Not 5 Avskrivningar

	2013	2012
Byggnad	446 880	446 880
Maskiner år 2/5	6 201	6 201
	453 081	453 081

Not 6 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	44 688 039	44 688 039
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 688 039	44 688 039
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 140 640	-2 693 760
Årets avskrivningar enligt plan	-446 880	-446 880
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 587 520	-3 140 640
Ingående nedskrivningar	-1 000 000	-1 000 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 000 000	-1 000 000
Utgående redovisat värde	40 100 519	40 547 399
Taxeringsvärden byggnader	24 948 000	24 948 000
Taxeringsvärden mark	14 400 000	14 400 000
	39 348 000	39 348 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 005	39 005
Inköp	0	31 005
Försäljningar/utrangeringar	0	-39 005
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 005	31 005
Ingående avskrivningar	-6 201	-39 005
Försäljningar/utrangeringar	0	39 005
Årets avskrivningar	-6 201	-6 201
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 402	-6 201
Utgående redovisat värde	18 603	24 804

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda försäkring	61 872	58 545
Upplupna ränteintäkter	16 250	11 250
Förutbetalda kabel-tv	8 319	4 160
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	445	3 520
	86 886	77 475

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Pannfond	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 560 000	384 000	2 251 658	1 272 932	-118 891
Disposition av föregående års resultat:			135 000	-253 891	118 891
Årets resultat					-214 112
Belopp vid årets utgång	1 560 000	384 000	2 386 658	1 019 041	-214 112

Not 10 Fastighetslån

	2013-12-31	2012-12-31
Långivare - räntesats - ränteändring		
Swedbank -2,978% - rörlig ränta	9 942 000	10 342 000
Sparbanken -3,00% - 2014-10-30	32 838 000	32 838 000
Avgår kortfristig del ./.	-400 000	-400 000
	42 380 000	42 780 000

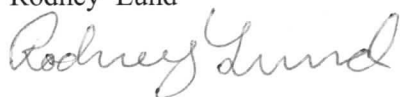
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Uppl räntekostnader externt	15 896	168 067
Förskottsbetalda hyror/avg	184 038	193 112
Upplupna elavgifter	5 000	6 000
Beräknat arvode för revision	1 000	1 000
	205 934	368 179

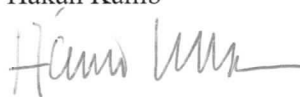
Bro den

22/2 - 2014

Rodney Lund



Håkan Kamb



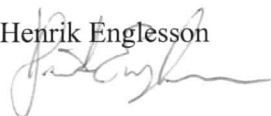
Sigmund Vardarson



Carin Rizzi



Henrik Englesson



Min revisionsberättelse har lämnats .



Sverker Paulsson
Revisor