

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

716428-0047

Räkenskapsåret

2014



Styrelsen för Brf Rosenängen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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 2014-03-31 bestått av:

Ordinarie	Rodney Lund	Ordf.
	Henrik Englesson	
	Håkan Kamb	
	Sigmund Vardarson	
	Carin Rizzi	

Suppleanter	Pertti Heiskanen
	Ilani Abou-Dabous

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

#### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Friköps processen är avslutad.  
Under sommaren 2014 har sopsortering införts.

#### Medlemsinformation

##### Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 6 st överlåtelse ägt rum. Inga andrahandsuthyrningar är beviljade  
Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 65 (64) medlemmar.

##### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.  
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.  
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 och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.  
(Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

##### Ekonomi

Bytt bank från Enköpings Sparbank till Handelsbanken samt gjort en extra kraftig engångsamortering.

##### Årsavgifter

På grund av bättre räntesats från Handelsbanken så sänktes årsavgiften med 15% från 20150101.

##### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av  
basbeloppet (2015 = 1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2015=445  
kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning	3 164	3 152	3 152	3 152
Resultat efter finansiella poster	521	-214	-119	176
Soliditet (%)	12,3	10,7	10,9	11,0
Kassalikviditet (%)	268,5	787,0	630,2	649,7
Reservering till yttre reparationsfonden (tkr)	235	135	135	135
Saldo yttre reparationsfonden (tkr)	2 522	2 387	2 252	2 076
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdag	746	746	746	746
Lån kronor per kvm yta	9 499	10 205	10 301	10 396

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 053 929
årets vinst	520 985
	<b>1 574 914</b>
disponeras så att	
reservering yttre reparationsfond	235 000
i ny räkning överföres	1 339 914
	<b>1 574 914</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		3 164 208	3 152 208
Övriga rörelseintäkter		15 095	10 806
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 179 303</b>	<b>3 163 014</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-776 281	-1 424 425
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-152 877	-118 359
Personalkostnader		-147 939	-137 196
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-453 081	-453 081
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 530 178</b>	<b>-2 133 061</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 649 125</b>	<b>1 029 953</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49 724	73 405
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 177 864	-1 317 470
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 128 140</b>	<b>-1 244 065</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>520 985</b>	<b>-214 112</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>520 985</b>	<b>-214 112</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>520 985</b>	<b>-214 112</b>

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	42 503 639	42 950 519
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	12 402	18 603
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 516 041</b>	<b>42 969 122</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	1 261 494	0
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 264 294</b>	<b>2 800</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>43 780 335</b>	<b>42 971 922</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		60	108
Övriga fordringar	9	726 464	962 686
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	74 044	86 886
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>800 568</b>	<b>1 049 680</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 264 915	4 176 974
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 264 915</b>	<b>4 176 974</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 065 483</b>	<b>5 226 654</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>45 845 818</b>	<b>48 198 576</b>

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 560 000	1 560 000
Yttre reparationsfond		2 521 658	2 770 658
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 081 658</b>	<b>4 330 658</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 053 929	1 019 041
Årets resultat	12	520 985	-214 112
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 574 914</b>	<b>804 929</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 656 572</b>	<b>5 135 587</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	39 420 004	42 380 000
Övriga skulder		0	18 840
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>39 420 004</b>	<b>42 398 840</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		399 996	400 000
Leverantörsskulder		109 602	5 037
Skatteskulder		19 527	22 722
Övriga skulder	14	31 696	30 455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	208 421	205 935
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>769 242</b>	<b>664 149</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>45 845 818</b>	<b>48 198 576</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		47 586 000	47 586 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>47 586 000</b>	<b>47 586 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

#### Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1993.

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 7 112 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 kapitalintäkter, 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.

#### Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

#### Anläggningstillgångar

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomsättning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.



## Noter

### Not 2 Rörelseintäkter

	2014	2013
Hysesintäkter övriga	12 000	0
Årsavgifter bostäder	3 129 168	3 129 168
Kabel-TV / Internet	23 040	23 040
Övriga ersättningar och intäkter	1 012	1 241
Inkasso/avhysning	540	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 543	9 565
	<b>3 179 303</b>	<b>3 163 014</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2014	2013
Löpande reparationer	35 193	115 299
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	68 254	737 241
	<b>103 447</b>	<b>852 540</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	7 110	0
Yttre skötsel / Snöröjning	104 032	52 380
Fastighetsel	31 851	36 246
Sophämtning	131 409	93 350
Fastighetsförsäkring	61 872	58 545
Självrisk/reparation försäkringsskador	3 775	0
Kabel-TV / Internet	50 501	49 916
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	282 284	281 448
	<b>672 834</b>	<b>571 885</b>

### Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2014	2013
Administration, kontor och övrigt	25 060	30 458
Styrelsearvode	112 700	105 450
Revisionsarvode	5 000	1 000
Lagstadgade sociala avgifter	35 239	31 746
Förvaltningsarvode	51 427	48 365
Övriga externa tjänster/kostnader	44 615	38 435
Övriga förbrukningsinventarier/material	26 775	101
	<b>300 816</b>	<b>255 555</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 688 039	44 688 039
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>44 688 039</b>	<b>44 688 039</b>
Ingående avskrivningar	-3 587 520	-3 140 640
Årets avskrivningar	-446 880	-446 880
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 034 400</b>	<b>-3 587 520</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>39 653 639</b>	<b>40 100 519</b>
Taxeringsvärden byggnader	24 948 000	24 948 000
Taxeringsvärden mark	14 400 000	14 400 000
	<b>39 348 000</b>	<b>39 348 000</b>
Bokfört värde byggnader	39 653 639	40 100 519
Bokfört värde mark	2 850 000	2 850 000
	<b>42 503 639</b>	<b>42 950 519</b>

## Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 005	31 005
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 005</b>	<b>31 005</b>
Ingående avskrivningar	-12 402	-6 201
Årets avskrivningar	-6 201	-6 201
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 603</b>	<b>-12 402</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 402</b>	<b>18 603</b>

## Not 8 Aktier och andelar, långfristiga innehav

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Stabil 25	9 385,4178	1 261 494	1 261 494	1 274 634
		<b>1 261 494</b>	<b>1 261 494</b>	<b>1 274 634</b>

## Not 9 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Avräkning skattekonto	1 580	59
Andra kortfristiga fordringar	60	7 344
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	724 824	955 283
	<b>726 464</b>	<b>962 686</b>

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	65 725	61 872
Upplupna ränteintäkter	0	16 250
Förutbetald kabel-TV	8 319	8 319
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	445
	<b>74 044</b>	<b>86 886</b>

## Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Pannfond	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 560 000	384 000	2 386 658	1 019 041	-214 112
Disposition av föregående års resultat:		-384 000	135 000	34 888	214 112
Årets resultat					520 985
Belopp vid årets utgång	<b>1 560 000</b>	<b>0</b>	<b>2 521 658</b>	<b>1 053 929</b>	<b>520 985</b>

## Not 12 Analys av kassaflöde

	2014-12-31	2013-12-31
Årets resultat	520 985	-214 112
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet	453 081	453 081
<b>Likviditet från resultatet</b>	<b>974 066</b>	<b>238 969</b>
Förändring Kortfristiga fordringar (IB - UB)	249 112	-249 061
Avgår förändring avr.kto ISS redovisas som likvida medel	-230 459	232 159
Förändring Kortfristiga skulder exkl. lånedel (UB - IB)	105 098	-226 775
<b>Likviditet från rörelsekapitalet</b>	<b>123 751</b>	<b>-243 677</b>
<b>Akkumulerad likviditet från rörelsen</b>	<b>1 097 817</b>	<b>-4 708</b>
Depositionsavgifter	-18 840	0
Amortering lån	-2 960 000	-400 000
<b>Likviditet från investeringar och lån</b>	<b>-2 978 840</b>	<b>-400 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 881 023</b>	<b>-404 708</b>
<b>Likvida medel</b>		
Finansiella anläggningstillgångar	1 261 494	0
Kassa och bank	1 264 915	4 176 974
Avräkning ISS Facility Services AB	724 824	955 283
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 251 233</b>	<b>5 132 257</b>

Ett tillräckligt kassaflöde krävs för att möjliggöra underhåll och återinvestering i fastigheten, genom att placera medel för underhåll och/eller amortera på fastighetsens lån.

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek AB	1,59	2017-10-30	32 838 000	0
Stadshypotek AB	1,53	2017-12-01	6 982 000	0
Swedbank			0	9 942 000
Sparbanken			0	32 838 000
			<b>39 820 000</b>	<b>42 780 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-399 996	-400 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 820 020 kronor.

### Not 14 Övriga skulder

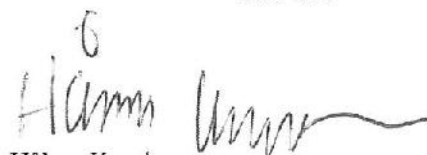
	2014-12-31	2013-12-31
Källskatter	15 956	15 270
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	15 740	15 185
	<b>31 696</b>	<b>30 455</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna sociala avgifter	1 571	0
Upplupna räntekostnader	4 451	15 896
Förskottsbetalda hyror och avgifter	197 399	184 038
Upplupna elavgifter	0	5 000
Beräknat arvode för revision	5 000	1 000
	<b>208 421</b>	<b>205 934</b>

Bro den

  
Rodney Lund


  
Håkan Kamb

  
Sigmund Vardarson

  
Carin Rizzi

  
Henrik Englesson

Min revisionsberättelse har lämnats .

  
Sverker Paulsson  
Revisor