

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

716428-0047

Räkenskapsåret

2015



Styrelsen för Brf Rosenängen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

## 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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

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>

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för småhus baserat på Skatteverkets takbelopp per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark.

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.

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

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-05-11 bestått av:

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

Suppleanter	Pertti Heiskanen
	Hani Abou-Dabous

Revisorer

Ordinarie	Sverker Paulsson
-----------	------------------

Suppleant	Sven-Olov Lundsjö
-----------	-------------------

Valberedning

Anna Rosa Palmarsdottir  
Lena Kamb  
Eva Lundsjö

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.  
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.  
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.  
Fastighetsskötseln har ombesörjts av styrelsen.

Renoveringar

Reparation av stegfästen p.g.a. läckage utfört 2002.

Fasadmålning av samtliga längor 2003.

Målning av fönster 2006.

Renovering av lekplatser 2011-2012

Ny belysning på parkeringarna 2015

Dörrbyten på återvinningsrum 2015

Nya bommar 2015

Målning av lekplatser 2015

Stamspolning 2015

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

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 90 264 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 344 348 kronor och hela beloppet har belastat resultatet.

## Medlemsinformation

### Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 5 st överlåtelser 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 63 (65) medlemmar.

### 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 (2016 = 1 108 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2016=443  
kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning	2 773	3 164	3 152	3 152
Resultat efter finansiella poster	305	521	-214	-119
Soliditet (%)	13,0	12,3	9,9	10,2
Kassalikviditet (%)	235,9	268,5	787,0	630,2
Reservering till yttre reparationsfonden (tkr)	235	235	135	135
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	2 757	2 522	2 387	2 252
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdag	634	746	746	746
Lån kronor per kvm yta	9 403	9 499	10 205	10 301

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 339 915
årets vinst	305 143
	<b>1 645 058</b>
disponeras så att	
reservering yttre reparationsfond	135 000
i ny räkning överföres	1 510 058
	<b>1 645 058</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 772 864	3 164 208
Övriga rörelseintäkter		39 215	15 095
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 812 079</b>	<b>3 179 303</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 202 765	-776 281
Övriga externa kostnader	5	-116 524	-152 877
Personalkostnader	6	-113 705	-147 939
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-448 947	-453 081
Övriga rörelsekostnader		-335	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 882 274</b>	<b>-1 530 178</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>929 805</b>	<b>1 649 125</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 478	49 724
Räntekostnader och liknande resultatposter		-626 140	-1 177 864
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-624 662</b>	<b>-1 128 140</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>305 143</b>	<b>520 985</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>305 143</b>	<b>520 985</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>305 143</b>	<b>520 985</b>

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	42 056 759	42 503 639
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	12 402
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 056 759</b>	<b>42 516 041</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	1 861 494	1 261 494
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 864 294</b>	<b>1 264 294</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>43 921 053</b>	<b>43 780 335</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	60
Övriga fordringar	10	477 751	726 464
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	97 441	74 044
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>575 192</b>	<b>800 568</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 265 730	1 264 915
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 265 730</b>	<b>1 264 915</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 840 922</b>	<b>2 065 483</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>45 761 975</b>	<b>45 845 818</b>

## Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

12

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

1 560 000

1 560 000

Yttre reparationsfond

2 756 658

2 521 658

**Summa bundet eget kapital**

**4 316 658**

**4 081 658**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 339 915

1 053 929

Årets resultat

305 143

520 985

**Summa fritt eget kapital**

**1 645 058**

**1 574 914**

**Summa eget kapital**

**5 961 716**

**5 656 572**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

13

39 020 008

39 420 004

**Summa långfristiga skulder**

**39 020 008**

**39 420 004**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

399 996

399 996

Leverantörsskulder

158 203

109 602

Skatteskulder

7 888

19 527

Övriga skulder

14

21 854

31 696

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

192 310

208 421

**Summa kortfristiga skulder**

**780 251**

**769 242**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**45 761 975**

**45 845 818**

### STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

#### Ställda säkerheter

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckningar

47 084 000

47 586 000

**Summa ställda säkerheter**

**47 084 000**

**47 586 000**

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Föreningens fond för planerligt 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 balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

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



## Noter

### Not 2 Rörelseintäkter

	2015	2014
Hysesintäkter övriga	12 000	12 000
Årsavgifter bostäder	2 659 704	3 129 168
Kabel-TV / Internet	101 160	23 040
Övriga ersättningar och intäkter	588	1 012
Inkasso/avhysning	180	540
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	18 020	13 543
Vinst vid avyttring av maskiner och inventarier	18 500	0
Återvunna tidigare avskrivna hyres/avgifts- och ku	1 929	0
Öresutjämning	-2	0
	<b>2 812 079</b>	<b>3 179 303</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	90 264	35 193
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	344 348	68 254
	<b>434 612</b>	<b>103 447</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	0	7 110
Yttre skötsel / Snöröjning	164 565	104 032
Fastighetsel	35 802	31 851
Sophämtning	126 682	131 409
Fastighetsförsäkring	65 725	61 872
Självrisk/reparation försäkringsskador	71 294	3 775
Kabel-TV / Internet	48 229	50 501
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	255 855	282 284
	<b>768 152</b>	<b>672 834</b>

### Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2015	2014
Administration, kontor och övrigt	33 938	25 060
Revisionsarvode	5 000	5 000
Förvaltningsarvode	53 129	51 427
Övriga externa tjänster/kostnader	2 932	44 615
Övriga förbrukningsinventarier/material	21 525	26 775
	<b>116 524</b>	<b>152 877</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvoden	87 100	112 700
Lagstadgade sociala avgifter	26 605	35 239
	<b>113 705</b>	<b>147 939</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	44 688 039	44 688 039
Ingående anskaffningsvärden mark	2 850 000	2 850 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>47 538 039</b>	<b>47 538 039</b>
Ingående avskrivningar	-4 034 400	-3 587 520
Årets avskrivningar	-446 880	-446 880
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 481 280</b>	<b>-4 034 400</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>42 056 759</b>	<b>42 503 639</b>
Taxeringsvärden byggnader	23 314 000	24 948 000
Taxeringsvärden mark	10 800 000	14 400 000
	<b>34 114 000</b>	<b>39 348 000</b>
Bokfört värde byggnader	39 206 759	39 653 639
Bokfört värde mark	2 850 000	2 850 000
	<b>42 056 759</b>	<b>42 503 639</b>

## Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 005	31 005
Försäljningar/utrangeringar	-31 005	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>31 005</b>
Ingående avskrivningar	-18 603	-12 402
Försäljningar/utrangeringar	20 670	
Årets avskrivningar	-2 067	-6 201
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-18 603</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>12 402</b>

### Not 9 Aktier och andelar, långfristiga innehav

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Stabil 25	132 582,9600	1 861 494	1 861 494	1 882 248
		1 861 494	1 861 494	1 882 248

### Not 10 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning skattekonto	1 628	1 580
Andra kortfristiga fordringar	0	60
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	476 123	724 824
	477 751	726 464

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	85 443	65 725
Upplupna ränteintäkter	0	0
Förutbetald kabel-TV	11 998	8 319
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0
	97 441	74 044

### Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 560 000	2 521 658	1 053 929	520 985
Disposition av föregående års resultat:		235 000	285 985	-520 985
Årets resultat				305 143
Belopp vid årets utgång	1 560 000	2 756 658	1 339 914	305 143

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek AB	1,59	2017-10-30	32 838 000	32 838 000
Stadshypotek AB	1,53	2017-12-01	6 582 004	6 982 000
			39 420 004	39 820 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-399 996	-399 996


Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 420 024 kronor.

**Not 14 Övriga skulder**

	2015-12-31	2014-12-31
Källskatter	10 968	15 956
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	10 886	15 740
	21 854	31 696

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna sociala avgifter	1 571	1 571
Upplupna räntekostnader	0	4 451
Förskottsbetalda hyror och avgifter	185 740	197 399
Upplupna elavgifter	0	0
Beräknat arvode för revision	5 000	5 000
	192 311	208 421

Bro den 27/4-2016  
  
Rodney Lund


  
Håkan Kamb

  
Sigmund Vardarson

  
Carin Rizzi

  
Henrik Englesson

Min revisionsberättelse har lämnats .

  
Sverker Paulsson  
Revisor



# Revisionsberättelse

## För BRF Rosenängen 2

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna, samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2015. Redovisningen har utförts enligt god redovisningssed.

Jag tillstyrker:

- Att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.
- Att vinsten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.
- Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarfrihet för räkenskapsåret.

Bro den

19/4 2016

Sverker Paulsson

Sverker Paulsson Revisor för Rosenängen 2

Berberisvägen 41

19734 Bro



Brf Rosenängen nr 2  
716428-0047

## Granskningsrapport avseende räkenskapsåret 2015


Vi har på särskilt uppdrag av ISS Facility Services granskat resultat- och balansräkning samt tillhörande notapparat i förslag till årsredovisning för räkenskapsåret 2015. Granskningens inriktning och omfattning har överenskommit i avtal mellan Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB och ISS Facility Services och är i förhållande till en fullständig revision begränsad. Granskningen har bland annat omfattat följande kontroller:

1. Att korrekta ingående balanser redovisas.
2. Att huvudboken på rätt sätt överförs till årsredovisningen.
3. Avstämning fordran/skuld ISS Facility Services.
4. Större förändringar i balansräkningen.
5. Analytisk granskning av resultaträkningens poster, innebärande bl.a. kontroller av att periodiseringar är riktigt utförda.
6. Kontroller av bokförda värdepapper avseende innehav och bokfört värde mot marknadsvärde.

Vi har inte funnit anledning till anmärkning vad gäller ISS Facility Services handhavande av föreningens räkenskaper.

Uppsala 2016-00-1P

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Heléne Ragnarsson  
Auktoriserad revisor