

Årsredovisning
för
Brf Rosenängen 2

716428-0047

Räkenskapsåret

2016



Styrelsen för Brf Rosenängen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 m²

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, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-05-30 bestått av:

Ordinarie	Pertti Heiskanen Henrik Englesson Håkan Kamb Hani Abou-Dabous Carin Rizzi	Ordf.
-----------	---	-------

Suppleanter	Rodney Lund Maria Lembrant
-------------	-------------------------------

Revisorer

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

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

Valberedning

Lena Kamb
Eva Lundsjö

Styrelsen har under året haft 10 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

Ny belysning i området och fasadbelysning på carportarna utfört 2016

Linjemålning av 46 P-rutor utfört 2016

OVK utfört 2016

Kanalrengöring 2016

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 4 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 59 (63) medlemmar.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av
basbeloppet (2017 = 1 120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2017=448
kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 279 386 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 275 976 kronor och hela beloppet har
belastat resultatet.

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 799	2 773	3 164	3 152
Resultat efter finansiella poster	-71	305	521	-214
Soliditet (%)	13,0	13,0	12,3	9,9
Kassalikviditet (%)	232,2	235,9	268,5	787,0
Reservering till yttre reparationsfonden (tkr)	135	235	235	135
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	2 892	2 757	2 522	2 387
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdag	634	634	746	746
Lån kronor per kvm yta	9 308	9 403	9 499	10 205

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

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 510 057
årets förlust	-71 494
	1 438 563

disponeras så att	
reservering yttre reparationsfond	135 000
i ny räkning överföres	1 303 563
	1 438 563

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 560 000	2 756 658	1 339 914	305 143
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		135 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			170 143	-305 143
Upplåtelse av ny bostadsrätt				
Årets resultat				-71 494
Belopp vid årets utgång	1 560 000	2 891 658	1 510 057	-71 494

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 799 048	2 772 864
Övriga rörelseintäkter		14 589	39 215
Summa rörelseintäkter		2 813 637	2 812 079
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 551 121	-1 202 765
Övriga externa kostnader	5	-141 202	-116 524
Personalkostnader	6	-126 029	-113 705
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-446 880	-448 947
Övriga rörelsekostnader		0	-335
Summa rörelsekostnader		-2 265 232	-1 882 274
Rörelseresultat		548 405	929 805
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		122	1 478
Räntekostnader och liknande resultatposter		-620 021	-626 140
Summa finansiella poster		-619 899	-624 662
Resultat efter finansiella poster		-71 494	305 143
Resultat före skatt		-71 494	305 143
Årets resultat		-71 494	305 143

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	41 609 879	42 056 759
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		41 609 879	42 056 759
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	1 861 494	1 861 494
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 864 294	1 864 294
Summa anläggningstillgångar		43 474 173	43 921 053
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		36	0
Övriga fordringar	10	424 091	477 751
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	129 657	97 441
Summa kortfristiga fordringar		553 784	575 192
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 265 730	1 265 730
Summa kassa och bank		1 265 730	1 265 730
Summa omsättningstillgångar		1 819 514	1 840 922
SUMMA TILLGÅNGAR		45 293 687	45 761 975

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 560 000	1 560 000
Yttre reparationsfond		2 891 658	2 756 658
Summa bundet eget kapital		4 451 658	4 316 658
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 510 057	1 339 915
Årets resultat		-71 494	305 143
Summa fritt eget kapital		1 438 563	1 645 058
Summa eget kapital		5 890 221	5 961 716
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	38 620 012	39 020 008
Summa långfristiga skulder		38 620 012	39 020 008
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	399 996	399 996
Leverantörsskulder		142 041	158 203
Skatteskulder		-15 834	7 888
Övriga skulder	14	24 566	21 854
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	232 685	192 310
Summa kortfristiga skulder		783 454	780 251
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 293 687	45 761 975

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag*. (K2)

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

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

Noter

Not 2 Rörelseintäkter

	2016	2015
Hysesintäkter övriga	12 000	12 000
Årsavgifter bostäder	2 659 848	2 659 704
Kabel-TV / Internet	127 200	101 160
Övriga ersättningar och intäkter	720	588
Inkasso/avhysning	720	180
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 197	18 020
Vinst vid avyttring av maskiner och inventarier	0	18 500
Återvunna tidigare avskrivna hyres/avgifts- och ku	2 947	1 929
Öresutjämning	5	-2
	2 813 637	2 812 079

Not 3 Underhållskostnader

	2016	2015
Löpande reparationer	279 386	90 264
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	275 976	344 348
	555 362	434 612

Not 4 Driftkostnader

	2016	2015
Obligatorisk ventilationskontroll	46 000	0
Yttre skötsel / Snöröjning	230 757	164 565
Fastighetsel	33 492	35 802
Sophämtning	134 832	126 682
Fastighetsförsäkring	85 443	65 725
Självrisk/reparation försäkringsskador	16 188	71 294
Kabel-TV / Internet	193 192	48 229
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	255 855	255 855
	995 759	768 152

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2016	2015
Administration, kontor och övrigt	30 775	33 938
Revisionsarvode	5 000	5 000
Förvaltningsarvode	55 787	53 129
Övriga externa tjänster/kostnader	36 150	2 932
Övriga förbrukningsinventarier/material	13 490	21 525
	141 202	116 524

Not 6 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvoden	99 200	87 100
Lagstadgade sociala avgifter	26 829	26 605
	126 029	113 705

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	44 688 039	44 688 039
Ingående anskaffningsvärden mark	2 850 000	2 850 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 538 039	47 538 039
Ingående avskrivningar	-4 481 280	-4 034 400
Årets avskrivningar	-446 880	-446 880
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 928 160	-4 481 280
Ingående nedskrivningar	-1 000 000	-1 000 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 000 000	-1 000 000
Utgående redovisat värde	41 609 879	42 056 759
Taxeringsvärden byggnader	23 314 000	23 314 000
Taxeringsvärden mark	10 800 000	10 800 000
	34 114 000	34 114 000
Bokfört värde byggnader	38 759 879	39 206 759
Bokfört värde mark	2 850 000	2 850 000
	41 609 879	42 056 759

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 005	31 005
Försäljningar/utrangeringar	-31 005	-31 005
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Ingående avskrivningar	0	-18 603
Försäljningar/utrangeringar		20 670
Årets avskrivningar	0	-2 067
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0

Utgående redovisat värde

0

0

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	1 930 738
		1 861 494	1 861 494	1 930 738

Not 10 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkning skattekonto	1 644	1 628
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	422 447	476 123
	424 091	477 751

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	95 294	85 443
Förutbetald kabel-TV	31 937	11 998
Förutbetald renhållningsavgift	2 426	0
	129 657	97 441

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek AB	1,59	2017-10-30	32 838 000	32 838 000
Stadshypotek AB	1,53	2017-12-01	6 182 008	6 582 004
			39 020 008	39 420 004
Kortfristig del av långfristig skuld			-399 996	-399 996

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 020 028 kronor.

Not 13 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetinteckningar	47 084 000	47 084 000

47 084 000

47 084 000

Not 14 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Källskatter	12 750	10 968
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	11 816	10 886
	24 566	21 854

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	1 571
Förskottsbetalda hyror och avgifter	227 685	185 740
Beräknat arvode för revision	5 000	5 000
	232 685	192 311

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut att rapportera.

Bro den 3 april 2017

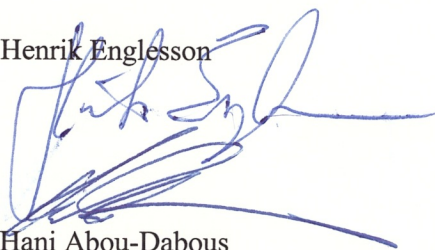
Håkan Kamb




Carin Rizzi



Henrik Englesson




Pertti Heiskanen



Hani Abou-Dabous

Min revisionsberättelse har lämnats .



Sverker Paulsson
Revisor

Revisionsberättelse

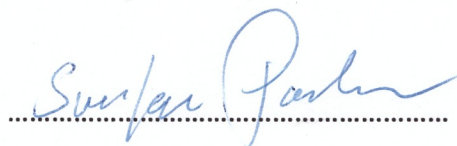
För BRF Rosenängen 2

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna, samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2016. 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 20170419

A handwritten signature in blue ink, reading "Sverker Paulsson", is written over a horizontal dotted line.

Sverker Paulsson Revisor för Rosenängen 2

Berberisvägen 41

19734 Bro



Brf Rosenängen II
716428-0047

Rapport över genomförda granskningsåtgärder räkenskapsåret 2016

Till ISS Facility Services och Brf Rosenängen II

Vi har genomfört de granskningsåtgärder som vi kommit överens om och som anges nedan rörande Årsredovisningen i Brf Rosenängen II per 2016-12-31. Vårt uppdrag har utförts enligt SNT 4400 *Uppdrag att utföra granskning enligt särskild överenskommelse rörande finansiell information*. Granskningsåtgärderna har vidtagits enbart för att hjälpa Er och Brf Rosenängen II att bedöma balans- och resultaträkningens riktighet och sammanfattas enligt följande:

1. Att korrekta ingående balanser redovisas.
2. Att huvudboken på rätt sätt överförs till årsredovisningen.
3. Avstämning fordran/skuld ISS Facility Services.
4. Analys av 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 gjort följande iakttagelser:


- a) När det gäller punkt 1 fann vi att korrekta ingående balanser redovisats.
- b) När det gäller punkt 2 fann vi att huvudboken på rätt sätt överförs till årsredovisningen.
- c) När det gäller punkt 3 fann vi att fordran/skuld ISS Facility Services var rätt bokförd.
- d) När det gäller punkt 4 har vi inte funnit några väsentliga oförklarade förändringar i balansräkningen.
- e) När det gäller punkt 5 har vi inte noterat några väsentliga felperiodiseringar.
- f) När det gäller punkt 6 fann vi att bokfört värde inte överstiger marknadsvärde.

Eftersom de granskningsåtgärder som vidtagits enligt ovan varken är en revision enligt International Standards on Auditing eller en översiktlig granskning enligt ISRE bestyrker vi inget om årsredovisningen.

Om vi hade genomfört ytterligare granskningsåtgärder eller om vi hade utfört en revision enligt International Standards on Auditing eller en översiktlig granskning enligt ISRE skulle andra förhållanden kanske ha kunnat komma till vår kännedom och ha rapporterats till Er.

Vår rapport är enbart avsedd för det syfte som angivits i det första stycket i denna rapport och för Er information, och den ska inte användas för något annat syfte eller spridas till andra parter. Rapporten gäller endast de poster som angivits ovan och omfattar inte någon av Brf Rosenängen II finansiella rapporter i sin helhet.

Uppsala 2017-03-21
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Andreas Mattsson
Auktoriserad revisor