

Styrelsen för Brf Rosenängen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 2017-09-21.

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 kvm

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 RB Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-05-08 bestått av:

Ordinarie	Pertti Heiskanen Henrik Englesson Håkan Kamb Maria Lembrandt Carin Rizzi	Ordf. Avgått 2017-07
-----------	--	-------------------------------------

Suppleanter	Rodney Lund Marie Fjällström	Ordinarie sedan 2017-07
-------------	---------------------------------	-------------------------

Revisorer

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

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

Valberedning

Lena Kamb
Eva Lundsjö

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av styrelsen.

Renoveringar

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

2003 Fasadmålning av samtliga längor.

2006 Målning av fönster.

2011-2012 Renovering av lekplatser.

2015 Ny belysning på parkeringarna.

2015 Dörrbyten på återvinningsrum.

2015 Nya bommar.

2015 Målning av lekplatser.

2015 Stamspolning.

2016 Ny belysning i området och fasadbelysning på carportarna.

2016 Linjemålning av 46 P-rutor.

2016 OVK

2016 Kanalrengöring.

2017 Målning av hus 39-45.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 106 243 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 240 125 kronor och hela beloppet har belastat resultatet.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 3 st överlåtelse ägt rum. 1 andrahandsuthyrning är beviljad.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 59 (59) medlemmar.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2018 = 1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2018=455 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 799	2 799	2 773	3 164
Resultat efter finansiella poster	427	-71	305	521
Soliditet (%)	13,9	13,0	13,0	12,3
Kassalikviditet (%)	297,8	232,2	235,9	268,5
Reservering till yttre reparationsfonden (tkr)	135	135	235	235
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	3 027	2 892	2 757	2 522
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdag	634	634	634	746
Lån kronor per kvm yta	9 221	9 308	9 403	9 499

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

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 560 000	2 891 658	1 510 057	-71 494
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		135 000	-135 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			-71 494	71 494
Upplåtelse av ny bostadsrätt				
Årets resultat				427 163
Belopp vid årets utgång	1 560 000	3 026 658	1 303 563	427 163

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 303 564
årets vinst	427 163
	1 730 727

disponeras så att	
reservering yttre reparationsfond	135 000
i ny räkning överföres	1 595 727
	1 730 727

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 798 976	2 799 048
Övriga rörelseintäkter		24 466	14 589
Summa rörelseintäkter		2 823 442	2 813 637
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 125 725	-1 551 121
Övriga externa kostnader	5	-89 058	-141 202
Personalkostnader	6	-134 840	-126 029
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-446 880	-446 880
Summa rörelsekostnader		-1 796 502	-2 265 232
Rörelseresultat		1 026 940	548 405
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	122
Räntekostnader och liknande resultatposter		-599 779	-620 021
Summa finansiella poster		-599 777	-619 899
Resultat efter finansiella poster		427 163	-71 494
Resultat före skatt		427 163	-71 494
Årets resultat		427 163	-71 494

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	41 162 999	41 609 879
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		41 162 999	41 609 879

Finansiella anläggningstillgångar

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

43 027 293

43 474 173

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	36
Övriga fordringar	10	932 017	424 091
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	109 083	129 657
Summa kortfristiga fordringar		1 041 100	553 784

Kassa och bank

Kassa och bank		1 282 730	1 265 730
Summa kassa och bank		1 282 730	1 265 730

Summa omsättningstillgångar

2 323 830

1 819 514

SUMMA TILLGÅNGAR

45 351 123

45 293 687

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 560 000

1 560 000

Yttre reparationsfond

3 026 658

2 891 658

Summa bundet eget kapital

4 586 658

4 451 658

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 303 564

1 510 057

Årets resultat

427 163

-71 494

Summa fritt eget kapital

1 730 727

1 438 563

Summa eget kapital

6 317 385

5 890 221

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12, 13

38 253 349

38 620 012

Summa långfristiga skulder

38 253 349

38 620 012

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12

399 996

399 996

Leverantörsskulder

107 343

142 041

Skatteskulder

19 635

-15 834

Övriga skulder

14

26 654

24 566

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

226 761

232 685

Summa kortfristiga skulder

780 389

783 454

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

45 351 123

45 293 687

Kassaflödesanalys

Not

2017-01-01
-2017-12-31

2016-01-01
-2016-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	1 026 939	548 405
-----------------	-----------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet
Avskrivningar

446 880	446 880
---------	---------

Erhållen ränta

2	122
---	-----

Erlagd ränta

-594 146	-620 021
----------	----------

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

879 675	375 386
----------------	----------------

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar

-19 925	-32 268
---------	---------

Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder

-8 696	3 202
--------	-------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

851 054	346 320
----------------	----------------

Finansieringsverksamheten

Amortering av fastighetslån

-366 663	-399 996
----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-366 663	-399 996
-----------------	-----------------

Årets kassaflöde

484 391	-53 676
----------------	----------------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 688 177	1 741 853
-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

16	2 172 569	1 688 177
----	-----------	-----------

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och 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

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	20-100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

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

Not 2 Rörelseintäkter

	2017	2016
Hysesintäkter övriga	12 000	12 000
Årsavgifter bostäder	2 659 776	2 659 848
Kabel-TV / Internet	127 200	127 200
Övriga ersättningar och intäkter	17 420	720
Inkasso/avhysning	0	720
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 590	10 197
Öresutjämning	1 456	2 952
	2 823 442	2 813 637

Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	106 243	279 386
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	240 125	275 976
	346 368	555 362

Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Obligatorisk ventilationskontroll	0	46 000
Yttre skötsel / Snöröjning	142 614	230 757
Fastighetsel	28 017	33 492
Sophämtning	129 829	134 832
Fastighetsförsäkring	95 294	85 443
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	16 188
Kabel-TV / Internet	127 748	193 192
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	255 855	255 855
	779 357	995 759

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	18 441	30 775
Revisionsarvode	5 000	5 000
Förvaltningsarvode	57 062	55 787
Övriga externa tjänster/kostnader	0	36 150
Övriga förbrukningsinventarier/material	8 555	13 490
	89 058	141 202

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvoden	104 800	99 200
Lagstadgade sociala avgifter	30 040	26 829
	134 840	126 029

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
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	-4 928 160	-4 481 280
Årets avskrivningar	-446 880	-446 880
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 375 040	-4 928 160
Ingående nedskrivningar	-1 000 000	-1 000 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 000 000	-1 000 000
Utgående redovisat värde	41 162 999	41 609 879
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	38 312 999	38 759 879
Bokfört värde mark	2 850 000	2 850 000
	41 162 999	41 609 879

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	31 005
Försäljningar/utrangeringar		-31 005
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Ingående avskrivningar	0	0
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
Multi Asset 25	13 582,3960	1 861 494	1 861 494	2 032 605
		1 861 494	1 861 494	2 032 605

Not 10 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	42 179	1 644
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	889 838	422 447
	932 017	424 091

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	74 568	95 294
Förutbetald kabel-TV	31 937	31 937
Förutbetald renhållningsavgift	2 578	2 426
	109 083	129 657

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek AB		2017-10-30	0	32 838 000
Stadshypotek AB		2017-12-01	0	6 182 008
Stadshypotek AB	1,15	2020-12-01	5 815 345	0
Stadshypotek AB	1,26	2021-10-30	16 419 000	0
Stadshypotek AB	1,46	2022-10-30	16 419 000	0
			38 653 345	39 020 008
Kortfristig del av långfristig skuld			-399 996	-399 996

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 653 365 kronor.

Not 13 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	47 084 000	47 084 000
	47 084 000	47 084 000

Not 14 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Källskatter	13 740	12 750
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	12 914	11 816
	26 654	24 566

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	5 633	0
Förskottsbetalda hyror och avgifter	216 130	227 685
Beräknat arvode för revision	5 000	5 000
	226 763	232 685

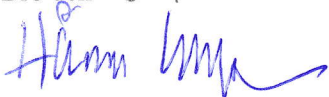
Not 16 Likvida medel

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkningskonto	889 838	422 447
Banktillgodohavanden	1 261 857	1 261 857
Handkassa	20 873	3 873
	2 172 568	1 688 177

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Målning av hus 57-63, 65-69 samt 71-81.

Bro den 18 april 2018



Håkan Kamb



Marie Fjällström



Henrik Englesson



Pertti Heiskanen



Maria Lembrant

Min revisionsberättelse har lämnats .



Sverker Paulsson
Revisor

