

Styrelsen för Brf Rosenängen II får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 föreningen har sitt säte/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 2018-05-14 bestått av:

Ordinarie	Pertti Heiskanen	Ordf.
	Henrik Englesson	
	Håkan Kamb	
	Maria Lembrandt	
	Marie Fjällström	

Suppleanter	Hans Söderholm
	Lise-Lotte Wessén

Revisorer

Ordinarie	Karl Strömer
-----------	--------------

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

Valberedning	Lena Kamb
	Eva Lundsjö

Styrelsen har under året haft 9 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.

2018 Målning av hus 57-63, 65-69, 71-81.

2018 Byte vindskivor.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 106 515 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 267 258 kronor, varav 874 557 kronor har belastat den yttre reparationsfonden och resterande belopp har belastat resultatet.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 2 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har beviljat 1 andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse 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 (2019 = 1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2019=465 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 797	2 799	2 799	2 773
Resultat efter finansiella poster	-674	427	-71	305
Soliditet (%)	12,7	13,9	13,0	13,0
Kassalikviditet (%)	212,8	297,8	232,2	235,9
Reservering till yttre reparationsfonden (tkr)	135	135	135	235
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	3 162	3 027	2 892	2 757
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdag	634	634	634	634
Lån kronor per kvm yta	9 125	9 221	9 308	9 403

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	3 026 658	1 303 564	427 163
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		135 000	-135 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			427 163	-427 163
Upplåtelse av ny bostadsrätt				
Årets resultat				-673 917
Belopp vid årets utgång	1 560 000	3 161 658	1 595 727	-673 917

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 595 726
årets förlust	-673 917
	921 809

disponeras så att	
reservering yttre reparationsfond	135 000
ianspråktagande yttre reparationsfond	-874 557
i ny räkning överföres	1 661 366
	921 809

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



Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 796 976	2 798 976
Övriga rörelseintäkter		18 147	24 466
Summa rörelseintäkter		2 815 123	2 823 442
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 254 854	-1 125 725
Övriga externa kostnader	5	-118 640	-89 058
Personalkostnader	6	-157 667	-134 840
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-446 880	-446 880
Summa rörelsekostnader		-2 978 042	-1 796 502
Rörelseresultat		-162 919	1 026 940
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		114	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-511 112	-599 779
Summa finansiella poster		-510 998	-599 777
Resultat efter finansiella poster		-673 917	427 163
Resultat före skatt		-673 917	427 163
Årets resultat		-673 917	427 163

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	40 716 119	41 162 999
Summa materiella anläggningstillgångar		40 716 119	41 162 999
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	1 878 494	1 861 494
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 881 294	1 864 294
Summa anläggningstillgångar		42 597 413	43 027 293
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		6 006	0
Övriga fordringar	9	312 753	932 017
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	112 950	109 083
Summa kortfristiga fordringar		431 709	1 041 100
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 265 357	1 282 730
Summa kassa och bank		1 265 357	1 282 730
Summa omsättningstillgångar		1 697 066	2 323 830
SUMMA TILLGÅNGAR		44 294 479	45 351 123

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 560 000

1 560 000

Yttre reparationsfond

3 161 658

3 026 658

Summa bundet eget kapital

4 721 658

4 586 658

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 595 726

1 303 564

Årets resultat

-673 917

427 163

Summa fritt eget kapital

921 809

1 730 727

Summa eget kapital

5 643 467

6 317 385

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11, 12

37 853 353

38 253 349

Summa långfristiga skulder

37 853 353

38 253 349

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

399 996

399 996

Leverantörsskulder

97 684

107 343

Skatteskulder

26 779

19 635

Övriga skulder

13

27 033

26 654

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

246 167

226 761

Summa kortfristiga skulder

797 659

780 389

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

44 294 479

45 351 123

Kassaflödesanalys

Not

2018-01-01
-2018-12-31

2017-01-01
-2017-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

-162 919

1 026 939

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

446 880

446 880

Erhållen ränta

114

2

Erlagd ränta

-516 745

-594 146

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

-232 670

879 675

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar

-14 879

-19 925

Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder

22 901

-8 696

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-224 648

851 054

Investeringsverksamheten

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

-17 000

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-17 000

0

Finansieringsverksamheten

Amortering av fastighetslån

-399 996

-366 663

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-399 996

-366 663

Årets kassaflöde

-641 644

484 391

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 172 569

1 688 177

Likvida medel vid årets slut

15

1 530 925

2 172 569

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 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

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

	2018	2017
Hysesintäkter övriga	10 000	12 000
Årsavgifter bostäder	2 659 776	2 659 776
Kabel-TV / Internet	127 200	127 200
Övriga ersättningar och intäkter	361	17 418
Inkasso/avhysning	1 440	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 246	5 590
Återvunna tidigare avskrivna fordringar	0	1 458
Avgift andrahandsupplåtelse	9 100	0
	2 815 123	2 823 442

Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	106 515	106 243
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 267 258	240 125
	1 373 773	346 368

Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Yttre skötsel / Snöröjning	211 204	142 614
Fastighetsel	26 506	28 017
Sophämtning	125 817	129 829
Fastighetsförsäkring	74 568	95 294
Självrisk/reparation försäkringsskador	2 750	0
Kabel-TV / Internet	127 757	127 748
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	312 480	255 855
	881 082	779 357

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	25 093	18 441
Revisionsarvode	5 000	5 000
Förvaltningsarvode	67 494	57 062
Övriga förbrukningsinventarier/material	21 053	8 555
	118 640	89 058

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvoden	120 000	104 800
Lagstadgade sociala avgifter	37 667	30 040
	157 667	134 840

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
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	-5 375 040	-4 928 160
Årets avskrivningar	-446 880	-446 880
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 821 920	-5 375 040
Ingående nedskrivningar	-1 000 000	-1 000 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 000 000	-1 000 000
Utgående redovisat värde	40 716 119	41 162 999
Taxeringsvärden byggnader	35 890 000	23 314 000
Taxeringsvärden mark	14 400 000	10 800 000
	50 290 000	34 114 000

Not 8 Aktier och andelar, långfristiga innehav

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Multi Asset 25 A1 SEK	13 695,3153	1 878 494	1 878 494	2 013 348
		1 878 494	1 878 494	2 013 348

Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	42 179	42 179
Andra kortfristiga fordringar	5 006	0
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	265 568	889 838
	312 753	932 017

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	80 534	74 568
Förutbetald kabel-TV	32 416	31 937
Förutbetald renhållningsavgift	0	2 578
	112 950	109 083

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek AB	1,15	2020-12-01	5 415 349	5 815 345
Stadshypotek AB	1,26	2021-10-30	16 419 000	16 419 000
Stadshypotek AB	1,46	2022-10-30	16 419 000	16 419 000
			38 253 349	38 653 345
Kortfristig del av långfristig skuld			-399 996	-399 996

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 253 369 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	47 084 000	47 084 000
	47 084 000	47 084 000

Not 13 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Källskatter	13 800	13 740
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	13 233	12 914
	27 033	26 654

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	8 169	0
Upplupna löner och arvoden	21 000	0
Upplupna räntekostnader	0	5 633
Förskottsbetalda hyror och avgifter	199 498	216 130
Övriga uppl kostnader	12 500	0
Beräknat arvode för revision	5 000	5 000
	246 167	226 763

Not 15 Likvida medel

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkningskonto	265 568	889 838
Banktillgodohavanden	1 261 857	1 261 857
Handkassa	3 500	20 873
	1 530 925	2 172 568

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har inget att rapportera.

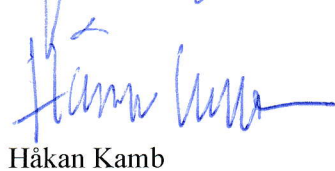
Bro den 20 maj 2019


Marie Lembrant

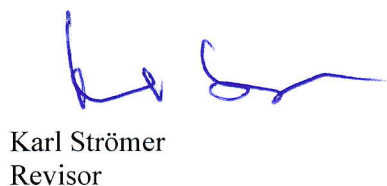

Pertti Heiskanen


Henrik Englesson


Marie Fjällström


Håkan Kamb

Min revisionsberättelse har lämnats .


Karl Strömer
Revisor



Revisionsberättelse för Brf Rosenängen 2

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna, samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2018. Redovisningen har utförts enligt god redovisningssed.

Jag tillstyrker:

- Att resultaträkningen och balansräkningen är korrekt.
- Att vinsten disponerats enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.
- Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Bro den 20190429



Karl Strömer, Revisor för Rosenängen 2

Berberisvägen 19

19734 Bro

