

Årsredovisning 2013

BRF ROSEN 12
702000-7907

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Kristina Frankel (ordförande), Malin Idar Wallin (ledamot), James Butler (ledamot), Åsa Eliasson (ledamot), Lena Rådén (ledamot), Anders Mothander (suppleant) och Jonatan Köhlin (suppleant).

Revisorer

Linus Runnqvist, revisor
Jeanette Fardelius, revisorssuppleant

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2007-04-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB.

Teknisk förvaltning sköts av styrelsen som anlitar extern kompetens vid behov.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad och ansvarsförsäkring för styrelsen är tillika tecknad hos Folksam.

Sammanträden

Styrelsen har avhållit 10 protokollförda sammanträden samt haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsfrågor.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj.

Medlemmar

Följande överlåtelse har skett under 2013:

Lägenhet	Ny innehavare	Tidigare innehavare
18:104	Sofia Guerrero	Alexandra Lind
29:241	Patrik Puparo & Isadora Dahlgren	Andreas Julin
29:243	Anna Hultman & Gustav Egemar	Patrik Michalski
29:251	Malin & Rikard Lind	Anna-Greta Svensson
29:252	Daniella & Hedro Töre	Brf Rosen 12

Föreningsinformation

Föreningen består nu av 47 st bostadsrätter och 3 st lokaler, sedan den sista hyresrätten såldes under 2013.

Styrelsen föreslog på årsmötet att arbetsgrupper skulle tillsättas under året för att avlasta styrelsen i dess arbete. Detta resulterade i att en gårdsgrupp bildades.

Styrelsen har under året delat ut 6 informationsbrev till medlemmarna.

En "Bra-att-veta" lista om vårt hus och förening har uppdaterats, lagts ut på hemsidan samt delats ut till alla medlemmar.

I april hade föreningen en gemensam städdag med god uppslutning. Arbetet avslutades med korvgrillning.

I början av december var det dags för årets adventsfirande på gården då granen tändes och glögg serverades.

Fastigheten

Byggnadsår och ytor

Fastigheten Rosen 12 bebyggdes år 1898 med ett bostadshus i fyra våningar. Åren 1949-50 påbyggdes en femte våning.

Dåvarande bostadsföreningen Granen upa förvärvade fastigheten 1920. Ombildning från bostadsförening till bostadsrättsförening skedde 1999.

Byggnadens totalyta är 2 904 kvm varav 2 799 kvm utgör bostäder och 105 kvm lokaler.

Utförda underhåll

Fastigheten bedöms vara i mycket gott skick efter gjorda renoveringar och investeringar.

- Nya köksstammar, avlopp 1981
- Nya elstigare 1984
- Nya badrumsstammar, avlopp 1999, ommålning av trapphus
- Putsning av fasad 2000
- Balkongbyggen 2001
- Omläggning av tak med ny plåt 2005
- Omfattande renovering av innergården 2006; ny markbeläggning, nya planteringar, fontän, trädgårdsmöbler, gårdsbelysning samt spaljéer över cykelställ och soptunnor.
- Ombyggnad av badrum på vinden till en ytterligare tvättstuga 2009.
- Uppgradering av bredbandsanslutning genom indragning av fiberoptik till samtliga lägenheter 2009.
- Fönsterrenovering av samtliga fönserpartier som vetter mot Sigtunagatan genomfördes 2010.
- Fönsterrenovering av samtliga fönserpartier som vetter mot Karlbergsvägen och gården (ej trapphus) genomfördes 2011.
- Ny maskinpark i stora tvättstugan - tvättmaskin, torktumlare och torkskåp 2011.
- Nya lampor och anslagstavlor i entréerna 2011
- Entrémattor 2012
- Stegar/ställningar på taket för sotning 2012

Under 2013 har OVK-besiktningen avslutats och godkänts.

Samtliga stammar har spolats och filmats. Resultat av detta är att vi om ett par år kommer att utföra relining av köksstammarna.

Köksavloppet till en av lägenheterna på plan 5 har relinats under året i samband med köksrenovering.

Pannan har kontrollerats och vissa delar har bytts ut.

Planerade underhåll

Planerade åtgärder 2014

Gårdsfasaden behöver renoveras. Styrelsen kommer att börja undersöka hur en fasadrenovering kan genomföras.

Ekonomi

Föreningen bedöms i dagsläget ha stabil ekonomi. Detta avspeglas i de relativt låga avgifterna och den låga belåningsgraden.

Försäljningen av hyresrätten gjorde att vi kunde amortera av föreningens långfristiga skuld har med 2,5 Mkr samt att vi har en god likviditet.

Arvode

Arvoden till styrelse och revisor utbetalades med sammanlagt kr 35.000.

Nyckeltal (SEK)

	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	1 238 642	1 238 141	1 219 290	1 264 140
Årsresultat	-476 010	-306 054	-575 191	-306 852
Yttre fond	1 011 830	841 988	672 146	502 304
Taxeringsvärde	62 356 000	56 614 000	56 614 000	56 614 000
Genomsnittlig skuldränta, %	2,47	3,53	2,72	3,14
Belåningsgrad, %	14,15	39,91	52,77	70,85

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Årets förlust	-476 010
Ansamlad förlust	-4 847 933
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-5 323 942</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så
att avsättning till yttre fond enligt stadgarna
att i ny räkning överförs

187 068
<u>-5 511 010</u>
<u>-5 323 942</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. Se not 1 för redovisnings- och värderingsprinciper.

Resultaträkning

	Not	2013	2012
Nettoomsättning			
Årsavgifter		938	881
Hysesintäkter		300	342
Övriga intäkter		0	15
Summa nettoomsättning		<u>1 239</u>	<u>1 238</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-126	-135
Reparation och underhåll	3	-191	-66
Taxebundna kostnader	4	-613	-545
Fastighetsförsäkring		-29	-27
Fastighetsskatt		-78	-84
Övriga driftskostnader	5	-12	-12
Kameral förvaltning		-54	-52
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-35	-42
Löner och övriga personalkostnader		-7	-16
Övriga kostnader		-133	-47
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-1 278</u>	<u>-1 025</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-379	-387
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		<u>-419</u>	<u>-174</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10	9
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-67	-141
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-0	-0
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-57</u>	<u>-132</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		<u>-476</u>	<u>-306</u>
ÅRETS FÖRLUST		<u>-476</u>	<u>-306</u>

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	10 190	9 811
Maskiner och inventarier	8	108	143
Pågående projekt		46	641
Finansiella anläggningstillgångar		4	4
Summa anläggningstillgångar		<u>10 347</u>	<u>10 599</u>
Omsättningstillgångar			
Skattefordringar		9	13
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	27	26
Kassa och bank		1 976	967
Summa omsättningstillgångar		<u>2 012</u>	<u>1 006</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u><u>12 359</u></u>	<u><u>11 604</u></u>

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	10		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		1 391	816
Reservfond och fond för yttre underhåll		1 012	842
Upplåtelseavgifter		13 358	9 863
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>15 761</u>	<u>11 521</u>
Ansamlad förlust			
Balanserad förlust		-4 848	-4 372
Årets förlust		-476	-306
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-5 324</u>	<u>-4 678</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u>10 437</u>	<u>6 843</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	1 455	3 970
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>1 455</u>	<u>3 970</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		15	15
Leverantörsskulder		104	500
Skatteskulder		-4	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	351	269
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>467</u>	<u>791</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>12 359</u>	<u>11 604</u>
Ställda säkerheter			
Ansvarsförbindelser	13	6 000	6 000
		Inga	Inga

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Rosen 12 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader och stambyte	1,5 %
Markanläggning	5,0 %
Fastighetsförbättringar	1,5-6,7 %
Maskiner och inventarier	5,0-10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomst- och fastighetsskatter

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 210 SEK per bostad.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda under väsentlig omfattning. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2, Fastighetsskötsel

	2013	2012
Besiktningar och service	23	26
Snöskottning	30	40
Städning och fastighetsskötsel	72	69
Trädgårdsarbete	0	0
Summa	126	135

Not 3, Reparation och underhåll

	2013	2012
Rep./underhåll fast	191	66
Summa	191	66

Not 4, Taxebundna kostnader

	2013	2012
El	54	33
Gas	0	0
Sophämtning	52	49
Vatten	40	40
Värme	465	422
Summa	613	545

Not 5, Övriga driftskostnader

	2013	2012
Kabel-TV	12	12
Summa	12	12

Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden

	2013	2012
Revisionsarvoden	3	0
Styrelsearvoden	33	42
Summa	35	42

Not 7, Byggnad och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 766	10 042
Inköp/aktiveringar	723	2 725
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>13 489</u>	<u>12 766</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 955	-2 611
Årets avskrivningar	-344	-344
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 299</u>	<u>-2 955</u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>10 190</u></u>	<u><u>9 811</u></u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår		
Mark med	1 028	1 028
Markanläggning med	498	498
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 626	23 035
Taxeringsvärde mark	37 730	33 579
	<u><u>62 356</u></u>	<u><u>56 614</u></u>

Not 8, Maskiner och inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>704</u>	<u>704</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>704</u>	<u>704</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-560	-517
Avskrivningar	-35	-43
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-596</u>	<u>-560</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>108</u></u>	<u><u>143</u></u>

Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förvaltning	14	13
Kabel-TV	3	3
Vatten	0	0
Övriga poster	<u>10</u>	<u>9</u>
Summa	<u>27</u>	<u>26</u>

Not 10, Eget kapital (SEK)

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	816 117	-	575 000	1 391 117
Upplåtelseavgifter	9 862 916	-	3 495 000	13 357 916
Fond, yttre underhåll	841 988	-	169 842	1 011 830
Balanserat resultat	-4 372 037	-306 054	-169 842	-4 847 933
Årets resultat	<u>-306 054</u>	<u>306 054</u>	<u>-476 010</u>	<u>-476 010</u>
Eget kapital 2013-12-31	<u>6 842 931</u>	<u>0</u>	<u>3 593 990</u>	<u>10 436 921</u>

Not 11, Skulder till kreditinstitut (SEK)

Handelsbanken 1 470 000 kr 2,31 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2014-02-21.
Varav 15 000 kr amorteras inom 12 månader

Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
El	5	4
Fjärrvärme	68	72
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	228	140
Löner samt styrelse- och revisionsarvoden	35	32
Räntor	4	10
Sociala avgifter	11	10
Vatten	0	1
Övriga poster	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa	<u>351</u>	<u>269</u>

Not 13, Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	6 000	6 000
	<u>6 000</u>	<u>6 000</u>

Underskrifter

Stockholm 14 04 09

Ort och datum

Kristina Frankel

Kristina Frankel

Malin Idar Wallin

Malin Idar Wallin

James Butler

James Butler

Åsa Eliasson

Åsa Eliasson

Lena Rådén

Lena Rådén

Min revisionsberättelse har lämnats

2014 - 04 - 09

Linus Runnqvist

Linus Runnqvist
Revisor

Revisionsberättelse för Brf Rosen 12, 702000-7907, räkenskapsåret 2013

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning av Brf Rosen 12 för år 2013. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2014-04-09



Linus Runnqvist