



Årsredovisning 2014

BRF ROSEN 12

702000-7907

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret
2014-01-01 – 2014-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om fastigheten

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

Dåvarande bostadsföreningen Granen u.p.a. förvärvade fastigheten 1920. Ombildning från bostadsförening till bostadsrättsförening skedde 1999.

Föreningen består av 47 st. bostadsrätter och 2 st. lokaler.

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

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

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

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme via Fortum AB.

Styrelsens sammansättning:

Kristina Frankel (ordförande), Rikard Lind (ledamot), Daniella Akcan (ledamot), Åsa Eliasson (ledamot), Lena Rådén (ledamot), Anders Mothander (suppleant) och Stefan Frankel (suppleant).

Revisorer:

Linus Runnqvist, revisor

Jeanette Fardelius, revisorssuppleant

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har avhållit 8 protokollförda sammanträden samt haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsfrågor.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj och avslutades med gårdsmingel med ost & tillbehör. Extra föreningsstämma hölls den 18 november för att behandla frågan om ytterligare balkongbyggen där de saknas idag. Det resulterade i ett ärende som idag ligger hos Hyresnämnden för beslut.

Under året har 7 överlåtelse skett.

På årsmötet togs frågan om ny upphandling av bredband upp. Vi bildade en grupp av boende i huset med Lena Rådén från styrelsen som sammankallande. Under året har man genomfört en enkät bland samtliga boende för att bedöma vad som efterfrågas. Gruppen har tagit in offerter från ett antal aktörer och räknar med att slutföra arbetet under 2015.

Stefan Frankel och Åsa Eliasson från styrelsen har gått en kortare utbildning för att förstå hur vår värmecentral fungerar. Utbildare var Fortum, på plats i vårt pannrum.

Vårstädning genomfördes i slutet av april. I början av december var det dags för årets adventsfirande på gården då granen tändes och glögg serverades.

Avgifterna höjdes 10 % den 1 juli 2014. Vi står inför ett par stora investeringar i form av gårdsfasad inklusive fönstermålning samt relining av våra köksstammar. Detta gör att vi kommer behöva öka våra lån.

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

Avgiften per kvm bostadsyta och år är 354 kr och lån per kvm bostadsyta är 520 kr.

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 2009.
- Fönsterrenovering av samtliga fönsterpartier som vetter mot Sigtunagatan 2010. Energiglas monterades.
- Fönsterrenovering av samtliga fönsterpartier som vetter mot Karlbergsvägen 2011. Energiglas monterades.
- Energiglas monterades i samtliga fönster mot gården (ej trapphus) 2011.
- Ny maskinpark i stora tvättstugan - tvättmaskin, torktumlare och torkskåp 2011.
- Stegar/ställningar på taket för sotning 2012.
- Godkänd OVK-besiktningen 2013.
- Spolning samt filmning av avloppsstammar i kök & badrum 2013.
- Ommålning av stora tvättstugan samt ny mangel 2014
- Nya strömbrytare i samtliga trapphus plus vindar 2014

Upphandlingen av renovering av gårdsfasaden är klar. Arbetena kommer att pågå från mitten av mars till slutet av juni 2015.

Flerårsöversikt (SEK)

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 325 717	1 238 642	1 238 141	1 219 290
Årsresultat	-364 395	-476 010	-306 054	-575 191
Soliditet, %	84	84	59	62
Yttre fond	1 198 898	1 011 830	841 988	672 146
Taxeringsvärde	62 356 000	62 356 000	56 614 000	56 614 000
Bostadsyta	2 799	2 799	2 799	2 799
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	354	335	322	313
Lån per kvm bostadsyta	520	525	1 424	1 429
Genomsnittlig skuldränta, %	1,98	2,47	3,53	2,72
Belåningsgrad, %	15,28	14,86	39,91	52,77

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Balanserat resultat	-5 511 010
Årets resultat	-364 395
Totalt	-5 875 406

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande reservering fond för yttre underhåll

Balanseras i ny räkning	187 068
	<u>-6 062 474</u>
	-5 875 406

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2014	2013
Rörelseintäkter, lagerändring m.m.	1		
Nettoomsättning		1 326	1 239
Övriga intäkter		-0	-0
Summa rörelseintäkter, lagerändring m.m.		1 326	1 239
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-6	-1 109	-1 049
Övriga kostnader	7	-103	-187
Löner och arvoden	8	-41	-42
Avskrivningar och nedskrivningar	9-11	-412	-379
Summa rörelsekostnader		-1 665	-1 658
Rörelseresultat		-339	-419
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4	10
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-29	-67
Summa finansiella poster		-25	-57
Resultat efter finansiella poster		-364	-476
Årets förlust		-364	-476

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	9 524	9 891
Markanläggningar	10	274	299
Maskiner och inventarier	11	89	108
Pågående projekt		0	46
Summa materiella anläggningstillgångar		9 886	10 343
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		4	4
Summa finansiella anläggningstillgångar		4	4
Summa anläggningstillgångar		9 889	10 347
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		62	0
Övriga kortfristiga fordringar	13	12	13
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	45	27
Summa kortfristiga fordringar		120	40
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 050	1 976
Summa kassa och bank		2 050	1 976
Summa omsättningstillgångar		2 171	2 015
Summa tillgångar		12 060	12 362

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		1 391	1 391
Upplåtelsekapital		13 358	13 358
Fond för yttre underhåll		1 199	1 012
Summa bundet eget kapital		15 948	15 761
Fritt eget kapital			
Balanserad förlust		-5 511	-4 848
Årets förlust		-364	-476
Summa fritt eget kapital		-5 875	-5 324
Summa eget kapital		10 073	10 437
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	1 455	1 470
Övriga långfristiga skulder		-15	-15
Summa långfristiga skulder		1 440	1 455
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		15	15
Leverantörsskulder		112	104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	421	351
Summa kortfristiga skulder		547	470
Summa eget kapital och skulder		12 060	12 362
Ställda säkerheter			
Totalt uttagna pantbrev		6 000	6 000
Summa ställda säkerheter		6 000	6 000

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Rosen 12 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåren.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad och stambyte	1,5 %
Fastighetsförbättringar	1,5-6,7 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och inventarier	5-10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

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 och redovisas som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året. Styrelsens arvoden är fastställda av föreningsstämman.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 217 SEK per bostad. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 1, Rörelseintäkter, lagerändring m.m.	2014	2013
Hysesintäkter, bostäder	0	14
Hysesintäkter, lokaler	238	238
Årsavgifter, bostäder	990	938
Övriga intäkter	98	48
Summa	1 326	1 239

Not 2, Fastighetsskötsel	2014	2013
Besiktning och service	38	23
Snöskottning	11	30
Städning och fastighetsskötsel	81	72
Trädgårdsarbete	6	0
Övrigt	8	0
Summa	144	126

Not 3, Reparationer	2014	2013
Reparationer	146	191
Summa	146	191

Not 4, Planerade underhåll	2014	2013
Stammar	56	0
Gårdsfasad	38	0
Summa	94	0

Not 5, Taxebundna kostnader	2014	2013
Fastighetsel	53	54
Sophämtning	56	52
Uppvärmning	453	466
Vatten	41	40
Summa	602	613

Not 6, Övriga driftskostnader	2014	2013
Fastighetsförsäkringar	30	29
Kabel-TV	12	12
Summa	42	41

Not 7, Övriga kostnader	2014	2013
Förbrukningsinventarier	6	1
Kameral förvaltning	55	54
Övriga förvaltningskostnader	42	132
Summa	103	187

Not 8, Löner och arvoden	2014	2013
Revisionsarvoden	3	3
Sociala avgifter	9	7
Styrelsearvoden	30	33
Summa	41	42

	2014	2013
Stammar	10	0
Gårdsfasad	38	0
Summa	49	0

Not 9, Byggnad och mark	2014	2013
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	12 991	12 268
Årets inköp	0	723
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>12 991</u>	<u>12 991</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 100	-2 781
Årets avskrivning	-367	-319
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-3 468</u>	<u>-3 100</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>9 524</u></u>	<u><u>9 891</u></u>
<i>Utgående restvärde ingår mark med</i>	1 028	1 028
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 626	24 626
Taxeringsvärde mark	37 730	37 730
Summa	62 356	62 356

Not 10, Markanläggningar

	2014	2013
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	498	498
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>498</u>	<u>498</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-199	-174
Årets avskrivning	<u>-25</u>	<u>-25</u>
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-224</u>	<u>-199</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>274</u></u>	<u><u>299</u></u>

Not 11, Maskiner och inventarier

	2014	2013
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	704	704
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	<u>704</u>	<u>704</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-596	-560
Avskrivningar	<u>-19</u>	<u>-35</u>
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-615</u>	<u>-596</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>89</u></u>	<u><u>108</u></u>

Not 12, Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014	2013
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	29	67
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	29	67

Not 13, Övriga kortfristiga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattefordringar	3	4
Skattekonto	9	9
Summa	12	13

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Förvaltning	14	14
Kabel-TV	3	3
Vatten	0	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	10
Summa	45	27

Not 15, Eget kapital

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	1 391	-	-	1 391
Upplåtelseavgifter	13 358	-	-	13 358
Fond, yttre underhåll	1 012	-	187	1 199
Balanserat resultat	-4 848	-476	-187	-5 511
Årets resultat	-476	476	-	0
Eget kapital 2014-12-31	10 437	0	0	10 437

Not 16, Skulder till kreditinstitut

	Villkorsändringsdag	Räntesats 2014-12-31	Skuld 2014-12-31	Skuld 2013-12-31
Handelsbanken	2015-02-23	1,53 %	1 455	1 470
Summa		1,53 %	1 455	1 470
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			15	

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
El	5	5
Förutbetalda avgifter/hyror	288	228
Löner	35	35
Räntor	2	4
Sociala avgifter	11	11
Uppvärmning	74	68
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	0
Summa	421	351

Underskrifter

Stockholm 2015-04-21

Ort och datum



Kristina Frankel
Ordförande



Lena Rådén



Åsa Eliasson



Rikard Lind



Daniella Akcan

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-04-21



Linus Runnqvist
Revisor

Revisionsberättelse för Brf Rosen 12, 702000-7907, räkenskapsåret 2014


Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning av Brf Rosen 12 för år 2014. 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 revisions sed 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 2015-04-21



Linus Runnqvist