



Årsredovisning 2015

BRF ROSEN 12
702000-7907

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret
2015-01-01 – 2015-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1999-10-18.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

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 äger och förvaltar fastigheten BRF Rosen 12 på adressen Karlbergsvägen 29 A och B samt Sigtunagatan 18 i Stockholm. Föreningen har 47 lägenheter om totalt 2 799 kvm och 2 lokaler om 105 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

Styrelsens sammansättning

Rikard Lind	Ordförande
Daniella Akcan Töre	Ledamot
Lena Rådén	Ledamot
Åsa Eliasson	Ledamot
Maria Lindberg	Suppleant

Kia Frankel, ordförande och Stefan Frankel, suppleant lämnade styrelsen den 1 oktober p.g.a. flytt från föreningen.

Valberedning

Hedro Töre och Katarina Wahlberg.

Revisorer

Joakim Ärlund Revisor

Linus Runnvist var revisor t.o.m november 2015 då han flyttade från föreningen

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-19. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 70 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 71 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

Utförda historiska underhåll

- 1981 Nya köksstammar, avlopp
- 1984 Nya elstigare
- 1999 Nya badrumsstammar, avlopp
- 1999 Ommålning av trapphus
- 2000 Putsning av fasad
- 2001 Balkongbyggen
- 2005 Omläggning av tak med ny plåt
- 2006 Omfattande renovering av innergården; ny markbeläggning, nya planteringar, fontän, trädgårdsmöbler, gårdsbelysning samt spaljéer över cykelställ och soptunnor.
- 2009 Ombyggnad av badrum på vinden till en ytterligare tvättstuga
- 2009 Uppgradering av bredbandsanslutning genom indragning av fiberoptik till samtliga
- 2010 Fönsterrenovering av samtliga fönsterpartier som vetter mot Sigtunagatan genomfördes. Isolerglas monterades
- 2011 Fönsterrenovering av samtliga fönsterpartier som vetter mot Karlbergsvägen och gården (ej trapphus) genomfördes. Isolerglas monterades.
- 2011 Ny maskinpark i stora tvättstugan - tvättmaskin, torktumlare och torkskåp
- 2012 Stegar/ställningar på taket för sotning
- 2013 Godkänd OVK-besiktningen
- 2013 Spolning samt filmning av avloppsstammar i kök & badrum
- 2014 Ommålning av stora tvättstugan samt ny mangel
- 2014 Nya strömbrytare i samtliga trapphus plus vindar
- 2014 Installation av Wisetrap pipe (råttfångare) i avloppssystem
- 2015 Renovering av innergårdsfasad med ommålning av samtliga fönster samt ommålning av balkonger
- 2015 Gemensamt bredbandsavtal (3 år) med Stockholms Stadsnät

Planerade underhåll

- 2016-2018 Relining av köksstammarna

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB
Värmeanläggningen	Fastighetsägarnas Service Stockholm AB
Hissjour	Kone
Fjärrvärme	Fortum Värme AB
Sophämtning (hushållssopor)	Stockholm Stad-Trafikkont Avfall
Hämtning Returpapper	Liselott Lööf
Wisetrap pipe (råttfångare)	Anticimex AB
Trappstädning	Mickes Fönsterputs & städ

Ekonomi

Föreningens ekonomi bedöms vara i gott skick vilket speglas i den låga skuldsättningen och låga avgifter.

I dagsläget finns inga avgiftsändringar inplanerade

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj.

I december tecknades ett gemensamt bredbandsavtal (200/200 Mbit/s) med Stockholms Stadsnät för 99 kr/mån per lägenhet (3 års avtal). 99 kr per månad läggs på alla lägenheters månadsavgift. Fiberförbindelsen levereras till lägenheterna via befintligt fastighetsnät (Cat6) som tillfördes föreningen när avtal med Telia Sonera gick ut.

Com Hem finns kvar som leverantör för både TV och bredband om enskild medlem vill.

Renovering av innergårdsfasaden genomfördes inom ramen för budget och färdigställdes i juli 2015. I projektet ingick också målning av fönster och balkonger.

Efter fasadrenoveringen anlätades en trädgårdsmästare för allmän uppfräschning av rabatterna med nyplantering och stenbeläggning av vissa partier på gården.

Gemensam städdag i föreningen genomfördes den 4 oktober och den årliga adventsglöggen ägde rum den 6 december.

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

Under en extrastämma 2014 behandlades frågan om balkongbyggen mot innergården där balkonger saknas. Frågan resulterade i ett ärende som gick till Hyresnämnden för beslut. Under 2015 behandlades frågan i Hyresnämnden och Hyresnämnden gick på föreningens linje att balkongbyggen ska godkännas.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 384	1 326	1 239	1 238
Årsresultat	-2 964	-364	-476	-306
Soliditet, %	67	84	84	59
Yttre fond	1 386	1 199	1 012	842
Taxeringsvärde	62 356	62 356	62 356	56 614
Bostadsyta, kvm	2 799	2 799	2 799	2 799
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	389	354	335	322
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 045	520	525	1 424
Genomsnittlig skuldränta, %	1,25	1,98	2,47	3,53
Belåningsgrad, %	31,95	15,28	14,86	39,91

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:

Balanserat resultat	-6 062
Årets resultat	<u>-2 964</u>
Totalt	<u>-9 027</u>

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

	187
Balanseras i ny räkning	<u>-9 214</u>
	<u>-9 027</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2015	2014
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		1 384	1 326
Rörelseintäkter		-0	-0
Summa rörelseintäkter		1 384	1 326
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-6	-3 741	-1 109
Övriga externa kostnader	7	-113	-106
Personalkostnader	8	-56	-39
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-412	-412
Summa rörelsekostnader		-4 321	-1 665
Rörelseresultat		-2 937	-339
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-28	-29
Summa finansiella poster		-27	-25
Resultat efter finansiella poster		-2 964	-364
Årets resultat		-2 964	-364

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	9 156	9 524
Markanläggningar	11	249	274
Maskiner och inventarier	12	69	89
Summa materiella anläggningstillgångar		9 474	9 886
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	4	4
Summa finansiella anläggningstillgångar		4	4
Summa anläggningstillgångar		9 478	9 889
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		39	62
Övriga fordringar	14	11	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	49	45
Summa kortfristiga fordringar		99	117
Kassa och bank			
Kassa och bank		972	2 050
Summa kassa och bank		972	2 050
Summa omsättningstillgångar		1 071	2 167
Summa tillgångar		10 549	12 057

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 749	14 749
Fond för yttre underhåll		1 386	1 199
Summa bundet eget kapital		16 135	15 948
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 062	-5 511
Årets resultat		-2 964	-364
Summa fritt eget kapital		-9 027	-5 875
Summa eget kapital		7 108	10 073
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	2 873	1 440
Summa långfristiga skulder		2 873	1 440
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		53	15
Leverantörsskulder		93	112
Skatteskulder		0	-3
Övriga kortfristiga skulder		-0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	423	421
Summa kortfristiga skulder		568	544
Summa eget kapital och skulder		10 549	12 057
Ställda säkerheter	19	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.

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	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 resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Antalet anställda

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

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 243 SEK per bostad. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 1, Rörelseintäkter	2015	2014
Hysesintäkter, lokaler	238	238
Årsavgifter, bostäder	1 089	990
Övriga intäkter	58	98
Summa	1 384	1 326

Not 2, Fastighetsskötsel	2015	2014
Besiktning och service	21	38
Snöskottning	24	11
Städning och fastighetsskötsel	81	81
Trädgårdsarbete	23	6
Övrigt	12	8
Summa	161	144

Not 3, Reparationer	2015	2014
Reparationer	101	146
Summa	101	146

Not 4, Planerade underhåll	2015	2014
Not 4, Planerade underhåll		
Gårdsfasad	2 731	38
Stammar	0	56
Summa	2 731	95

Not 5, Taxebundna kostnader	2015	2014
Fastighetsel	53	53
Sophämtning	63	56
Uppvärmning	461	453
Vatten	41	41
Summa	619	602

Not 6, Övriga driftskostnader	2015	2014
Bredband	5	0
Fastighetsförsäkringar	31	30
Fastighetsskatt	80	79
Kabel-TV	12	12
Summa	129	121

Not 7, Övriga externa kostnader	2015	2014
Förbrukningsmaterial	1	6
Juridiska kostnader	5	2
Kameral förvaltning	56	55
Konsultkostnader	0	5
Revisionsarvoden	3	3
Övriga förvaltningskostnader	48	35
Summa	113	106

Not 8, Personalkostnader	2015	2014
Sociala avgifter	13	9
Styrelsearvoden	40	30
Övriga personalkostnader	3	0
Summa	56	39

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2015	2014
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	27	29
Summa	27	29

Not 10, Byggnad och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	12 991	12 991
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 991	12 991
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 468	-3 100
Årets avskrivning	-367	-367
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 835	-3 468
Utgående restvärde enligt plan	9 156	9 524
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 028</i>	<i>1 028</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 626	24 626
Taxeringsvärde mark	37 730	37 730
Summa	62 356	62 356

Not 11, Markanläggningar	2015	2014
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	498	498
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	498	498
Ingående ackumulerad avskrivning	-224	-199
Årets avskrivning	-25	-25
Utgående ackumulerad avskrivning	-249	-224
Utgående restvärde enligt plan	<u>249</u>	<u>274</u>
Not 12, Maskiner och inventarier	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	704	704
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	704	704
Ingående ackumulerad avskrivning	-615	-596
Avskrivningar	-19	-19
Utgående ackumulerad avskrivning	-634	-615
Utgående restvärde enligt plan	<u>69</u>	<u>89</u>
Not 13, Långfristiga värdepappersinnehav	2015-12-31	2014-12-31
Insats branschorganisatio	4	4
Summa	4	4
Not 14, Övriga fordringar	2015-12-31	2014-12-31
Skattefordringar	2	0
Skattekonto	9	9
Summa	11	9
Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Bredband	14	0
Förvaltning	14	14
Kabel-TV	3	3
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	28
Summa	48	45

Not 16, Eget kapital	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatser	1 391	-	-	1 391
Upplåtelseavgifter	13 358	-	-	13 358
Fond, yttre underhåll	1 199	-	187	1 386
Balanserat resultat	-5 511	-364	-187	-6 062
Årets resultat	-364	364	-2 964	-2 964
<i>Eget kapital</i>	<i>10 073</i>	<i>0</i>	<i>-2 964</i>	<i>7 108</i>

Not 17, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2015-12-31	Skuld 2015-12-31	Skuld 2014-12-31
Handelsbanken	2016-02-25	1,25 %	1 444	1 455
Stadshypotek	2016-03-30	1,16 %	1 481	0
<i>Summa</i>			<i>2 925</i>	<i>1 455</i>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>53</i>	<i>15</i>

Not 18, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
El	4	5
Förutbetalda avgifter/hyror	302	288
Löner	38	35
Räntor	2	2
Sociala avgifter	11	11
Uppvärmning	66	74
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5
<i>Summa</i>	<i>423</i>	<i>421</i>

Not 19, Ställda säkerheter	2015-12-31	2014-12-31
Totalt uttagna pantbrev	6 000	6 000
<i>Summa</i>	<i>6 000</i>	<i>6 000</i>

Underskrifter

Stockholm 2016-04-12

Ort och datum



Rikard Lind
Ordförande



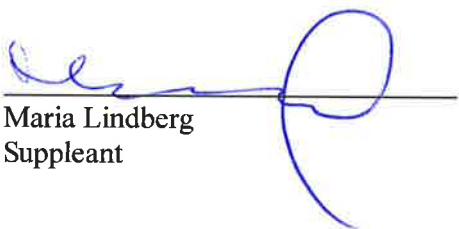
Daniella Akcan Töre
Ledamot



Lena Rådén
Ledamot

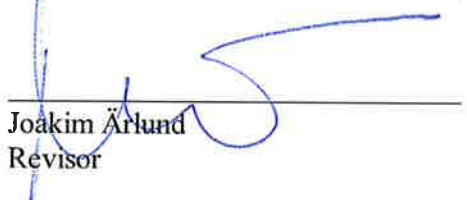


Åsa Eliasson
Ledamot



Maria Lindberg
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats 2016 - 04 - 13



Joakim Ärlund
Revisor

Revisionsberättelse för Brf Rosen 12, 702000-7907, räkenskapsåret 2015

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning av Brf Rosen 12 för år 2015. 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 2015-04-13

Joakim Arlund