

Årsredovisning 2016

BRF ROSEN 12
702000-7907

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Innehåll:	
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	9
Sida	

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

Företalningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas 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 Gränen u.p.a. förvärvade fastigheten 1920. Ombyggnad 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 Brandkontoret och ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Uppvärmning

Fastigheten uppvärms genom fjärrvärmeavtal med Fortum.

Styrelsens sammansättning

Rikard Lind	Ordförande
Pauline Åkerlund	Ledamot
Asa Eliasson	Ledamot
Inger Gustafsson	Ledamot/Kassör
Charlotte Terling	Ledamot
Sofie Siden	Suppleant
<u>Revisorer</u>	
Hedro Töre	Revisor
Kaj Nordgren	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-19. Styrelsen har under verksamhetsåret haft nio protokollföreläsningsmöten. Sammanträden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 70 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 71 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Utförda historiska underhåll

1981	Nya köksstammar, avlopp
1984	Nya elstigare
1999	Nya badrumsstammar, avlopp
1999	Ommålning av trapphus
2000	Putsningsfasad
2001	Balkongbyggen
2005	Omläggning av tak med ny plåt
2006	Omfattande renovering av innergården; ny markbeläggning, nya planteringar, fontän, trädgårdsmöbler, gärdsbelysning samt spaljéer över cykelställ och soppunnor.
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 sopting
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 (rättångare) i avloppssystem
2015	Renovering av innergårdsfasad med ommålning av samtliga fönster samt ommålning av balkonger
2015	Gemensamt bredbandsavtal (3 år) med Stockholms Stadsnät
2016	Installation av en trycksstegringspump för att öka vattentrycket i fastigheten

Planerade underhåll

2017	Renovering av trapphusen
2017	Relining av köksstammar

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 Löof
Wisetrapp pipe (rättfångare)	Anticimex AB
Trappstädning	Mickes Fönsterputs & städ
Fastighetskötare	Murche Eklof, MEF AB
Bredband	Stockholms Stadsnät
TV och bredband	Com Hem

Ekonomi

Föreningens ekonomi bedöms vara i mycket gott skick vilket speglas i den låga skuldsättningen och låga avgifter. Föreningen har idag ett positivt kassaflöde vilket tillsammans med hyreshöjningar för föreningens lokaler fr.o.m. oktober 2017 ger utrymme för relining och trapphusrenovering under 2017. Banklån om ca 5MSEK kommer att tas upp för de planerade investeringarna i trapphusen och relining av köksstammarna. Lånen kommer att amorteras över avskrivningstiden för varje enskilt projekt. I dagsläget finns inga avgiftsändringar inplanerade trots de planerade renoveringar enligt ovan.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj. Styrelsen har därutöver genomfört nio protokollförda sammanträden samt haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsstrågor. Under våren installerade föreningen en ny trycksstegringspump för att få bättre vattentryck i fastigheten. Samtidigt genomfördes arbeten i trädgården efter fasadrenoveringen mot innergården. Styrelsen genomförde en enkät gällande ventilationen i huset för att se om någon förbättring kunde göras. Styrelsen har nu ett underlag för fortsatt arbete.

Under hösten omförhandlades hyrorna för Normalms Möbler som hyr föreningens lokaler. Den nya hyran gäller från och med 1 oktober 2017.

Hyreshöjningen av Normalms Möbler bidrar till ett än starkare kassaflöde vilket ger utrymme för att anlita en fastighetskötare, att utföra en relining av köksstammarna och en trapphusrenovering under 2017. En stor del av styrelsens arbete har under hela året ägnats åt upphandling och annat förarbete inför de renoveringsarbeten som genomförs under 2017.

Under året har styrelsen också upprättat avtal med fastighetskötare Murche Eklof, MEF AB, som ansvarar för underhåll av fastigheten. Samarbetet kommer att utvärderas efter ett år för en eventuell förlängning.

Med gjorda och kommande renoveringar och investeringar bedöms fastigheten vara i mycket gott skick.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 440	1 384	1 326	1 238
Resultat efter fin. poster	-238	-2 964	-364	-476
Soliditet, %	67	67	84	84
Yttre fond	1 573	1 386	1 199	1 012
Taxeringsvärde	77 663	62 356	62 356	62 356
Bostadsyta, kvm	2 799	2 799	2 799	2 799
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	389	389	354	335
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 025	1 045	520	525
Genomsnittlig skuldränta, %	1,21	1,25	1,98	2,47
Belåningsgrad, %	32,64	31,95	15,28	14,86

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2015-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2016-12-31
Insatser	1 391	-	-	1 391
Uppläteiscavgifter	13 358	-	-	13 358
Fond, yttre underhåll	1 386	-	187	1 573
Balanserat resultat	-6 062	-2 964	-187	-9 214
Årets resultat	-2 964	2 964	-238	-238
Eget kapital	7 108	0	-238	6 870

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 214
Årets resultat	-238
Totalt	-9 452
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Reservering fond för yttre underhåll	233
Balanseras i ny räkning	-9 685
	<u>-9 452</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31	
Rörelseintäkter	1 440	1 384	1
Nettoomsättning	1 440	1 384	
Rörelseintäkter	0	-0	
Summa rörelseintäkter	1 440	1 384	

	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31	
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	-1 090	-3 741	
Övriga externa kostnader	-94	-113	7
Personalkostnader	-49	-56	8
Avskrivningar av materielle anläggningstillgångar	-410	-412	
Summa rörelsekostnader	-1 643	-4 321	
Rörelseresultat	-203	-2 937	
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0	
Räntekostnader och liknande resultatposter	-35	-28	9
Summa finansiella poster	-35	-27	
Resultat efter finansiella poster	-238	-2 964	
Årets resultat	-238	-2 964	

Balansräkning

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	10	8 789	9 156
Markanläggningar	11	224	249
Maskiner och inventarer	12	52	69
Summa materiella anläggningstillgångar		9 065	9 474

Finansiella anläggningstillgångar

Langfristiga värdepappersinnehav	13	4	4
Summa finansiella anläggningstillgångar		4	4

Summa anläggningstillgångar

9 068 9 478

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar	31	39
Övriga fordringar	14	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	49
Summa kortfristiga fordringar	96	99

Kassa och bank

Kassa och bank	1 156	972
----------------	-------	-----

Summa kassa och bank

1 156 972

Summa omsättningstillgångar

1 252 1 071

Summa tillgångar

10 320 10 549

Balansräkning

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	14 749	14 749
Fond för yttre underhåll	1 386	1 573
Summa bundet eget kapital	16 135	16 322

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-6 062	-9 214
Årets resultat	-2 964	-238
Summa fritt eget kapital	-9 027	-9 452

Summa eget kapital

Summa eget kapital	7 108	6 870
Långfristiga skulder	2 873	2 816
Skulder till kreditinstitut	16	2 816
Summa långfristiga skulder	2 873	2 816

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	53	53
Leverantörsskulder	93	146
Skatteskulder	0	4
Övriga kortfristiga skulder	-0	-0
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	423	430
Summa kortfristiga skulder	568	633

Summa eget kapital och skulder

10 549 **10 320**

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brt Rosen 12 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, Årsredovisning i mindre företag.

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	1,5-6,66 %
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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 268 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 1, Rörelseintäkter	2016	2015
Hytesintäkter, lokaler	238	238
Arsgifter, bostäder	1 089	1 089
Övriga intäkter	113	58
Summa	1 440	1 384

Not 2, Fastighetskötsel		2016	2015
Besiktning och service	17	21	
Snöskottning	26	24	
Städning och fastighetskötsel	97	81	
Trädgårdsarbete	0	23	
Övrigt	0	12	
Summa	140	161	
Not 3, Reparationer		2016	2015
Reparationer	91	101	
Summa	91	101	
Not 4, Planerade underhåll		2016	2015
Gårdfasad	0	1 989	
Övrigt	0	742	
Summa	0	2 731	
Not 5, Taxebundna kostnader		2016	2015
Fastighetsel	57	53	
Sophämtning	64	63	
Uppvärmning	494	461	
Vatten	46	41	
Summa	661	619	
Not 6, Övriga drittskostnader		2016	2015
Bredband	56	5	
Fastighetsförsäkringar	44	31	
Fastighetskostnader	86	80	
Kabel-TV	12	12	
Summa	198	129	
Not 7, Övriga externa kostnader		2016	2015
Förbrukningsmaterial	1	1	
Juridiska kostnader	2	5	
Kameral förvaltning	58	56	
Revisionsarvoden	0	3	
Övriga förvaltningskostnader	33	48	
Summa	94	113	

Not 8, Personalkostnader	
2016	2015
Sociala avgifter	13
Styrelsearvoden	40
Övriga personalkostnader	3
Summa	56
Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	
2016	2015
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	28
Summa	28
Not 10, Byggnad och mark	
2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	12 991
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 991
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 835
Årets avskrivning	-367
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 202
Utgående restvärde enligt plan	<u>8 789</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 028</i>
Taxeringsvärde	9 156
Taxeringsvärde byggnad	24 626
Taxeringsvärde mark	37 730
Summa	62 356

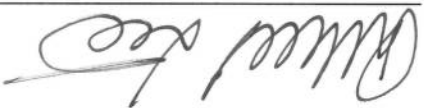
Not 11, Markanläggningar		2016	2015
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde		498	498
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde		498	498
Ingående ackumulerad avskrivning		-249	-224
Årets avskrivning		-25	-25
Utgående ackumulerad avskrivning		-274	-249
Utgående restvärde enligt plan		<u>224</u>	<u>249</u>
Not 12, Maskiner och inventarier		2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden		704	704
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden		704	704
Ingående ackumulerad avskrivning		-634	-615
Avskrivningar		-18	-19
Utgående ackumulerad avskrivning		-652	-634
Utgående restvärde enligt plan		<u>52</u>	<u>69</u>
Not 13, Långfristiga värdepappersinnehav		2016-12-31	2015-12-31
Instats branschorganisations		4	4
<i>Summa</i>		<i>4</i>	<i>4</i>
Not 14, Övriga fordringar		2016-12-31	2015-12-31
Skattefordringar		0	2
Skattekonto		9	9
<i>Summa</i>		<i>9</i>	<i>11</i>

Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
				Summa
				Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
				Kabel-TV
				Förvaltning
				Försäkringspremier
				Fastighetsskötsel
				Bredband
2015-12-31	2016-12-31			
14	14			14
0	4			4
0	8			8
14	15			15
3	3			3
17	12			12
49	55			55
Not 16, Skulder till kreditinstitut				
				Summa
				Handelsbanken
				Stadshypotek
				<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>
2015-12-31	2016-12-31			
1 444	1 425			1 444
1 481	1 444			1 481
				2 925
Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
				Summa
				EI
				Förutbetalda avgifter/hyror
				Löner
				Sociala avgifter
				Uppvärmning
				Utgiftsräntor
				Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
2015-12-31	2016-12-31			
4	6			6
302	302			302
38	38			38
11	11			11
66	71			71
2	2			2
0	2			2
423	430			430

Not 18, Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Totalt uttagna pantrev	6 000	6 000
Summa	6 000	6 000

Underskrifter

Stället 2017-04-18
Ort och datum

Rikard Lind


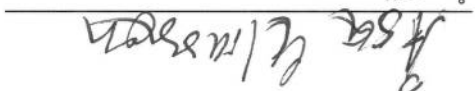
Ordförande

Inger Gustafsson


Ledamot/Kassör

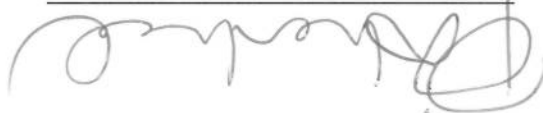
Ledamot

Asa Eliasson



Ledamot

Pauline Åkerlund



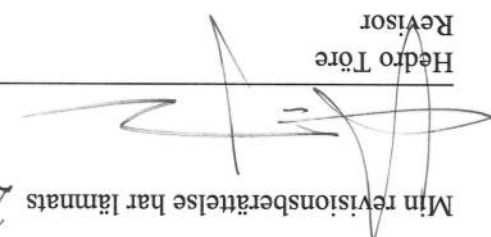
Charlotte Terling



Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats
2017 - 04 - 18

Hedro Töre
Revisor



Revisionsberättelse för Brf Rosen 12, 702000-7907, räkenskapsåret 2016

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning av Brf Rosen 12 för år 2016. 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.

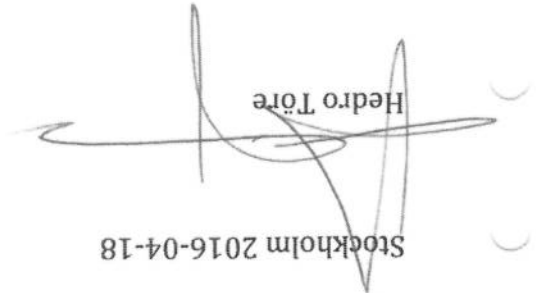
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionspraxis i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög, men inte absolut, säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen 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 förningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot förningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar årsredovisningslagen eller förningens 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 förningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningspraxis i Sverige.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för förningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2016-04-18

Hedro Töre



Boksårsrapport 2016-12-31
för
Bif Rosen 12

Boksutsrapport - Resultaträkning

1/3

2016-01-01 - 2016-12-31

2015-01-01 - 2015-12-31

Föreelseintäkter	1 440	1 384
Nettoomsättning	1 440	1 384
Föreelseintäkter	0	-0
Summa rörelseintäkter	1 440	1 384

Förelsekostnader

Driftskostnader	-1 090	-1 010
Ovriga externa kostnader	-94	-113
Personalkostnader	-49	-56
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-410	-412
Summa rörelsekostnader	-1 643	-1 590

Förelseresultat

	-203	-205
--	------	------

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-35	-28
Summa finansiella poster	-35	-27

Resultat efter finansiella poster

	-238	-233
--	------	------

Årets vinst/förlust

	-238	-233
--	------	------

Planerade underhåll

	0	-2 731
--	---	--------

Resultat med planerade underhåll

	-238	-2 964
--	------	--------

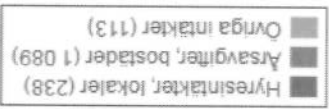
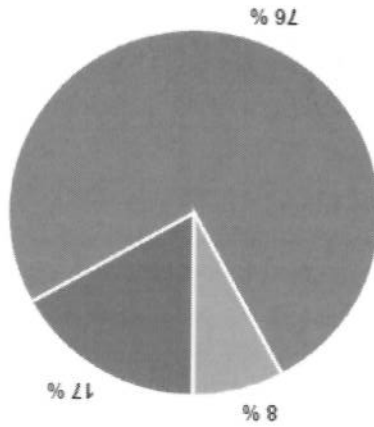
Ovanstående resultat rapport används för att kunna se resultatet i jämförelse med tidigare år dvs där extra avskrivningar pga nya regelverken visas längst ned tillsammans med underhåll som tidigare aktiverats i balansräkningen. Nedan följer sedan en kassaflödesanalys samt grafisk illustration över hur kostnader och intäkter fördelar sig och utvecklar sig över tid.

Boksutsrapport - Kassaflöde

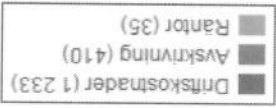
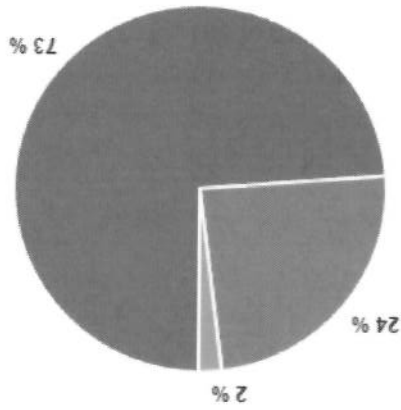
2/3

	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Likvida medel vid årets början	972	2 050
Resultat efter finansiella poster	-238	-2 964
Justeri av poster som inte ingår i kassaflödet		
Uttagering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	410	412
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	172	-2 553
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	3	18
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	65	-14
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	240	-2 548
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-56	1 470
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-56	1 470
Årets kassaflöde	183	-1 078
Likvida medel vid årets slut	1 156	972

Intäkter



Kostnader



Driftkostnader

