

Årsredovisning 2017

BRF ROSEN 12
702000-7907

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om 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 Brandkontoret och ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Uppvärmning

Fastigheten uppvärms genom fjärrvärmeavtal med Fortum.

Styrelsens sammansättning

Rikard Lind	Ordförande
Axel Idestrom	Ledamot/Kassör
Pauline Åkerlund	Ledamot/Sekreterare
Sofie Sidén	Ledamot
Charlotte Terling	Ledamot
Inger Gustafsson	Suppleant
Åsa Eliasson	Suppleant

Revisorer

Joakim Bonin	Revisor
Hedro Töre	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-16. Styrelsen har under verksamhetsåret genomfört åtta protokollförda sammanträden.

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
- 2016 Installation av en tryckstegringspump för att öka vattentrycket i fastigheten
- 2017 Balkongbyggnation mot innergården för fyra lägenheter där balkonger saknades
- 2017 Renovering av fastighetens samtliga tre trapphus

Planerade underhåll

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- Vatten & Avfall
Hämtning Returpapper	Liselott Lööf
Wisetrapp pipe (råttfångare)	Anticimex AB
Trappstädning	Mickes Fönsterputs & städ
Fastighetsskötare	Murche Eklöf, MEF AB
Bredband	Stockholms Stadsnät
TV och bredband	Com Hem
Takskottning	Tyresö 24 Facility Management

Ekonomi

Föreningens ekonomi bedöms vara i mycket gott skick vilket återspeglas i både en låg skuldsättning och en låg avgift. Under 2017 omförhandlades hyresavtalen med lokalinnehavarna, Norrmalms Möbler. Den nya hyran började gälla från och med oktober 2017. Styrelsens bedömning är att den planerade reliningen av köksstammarna under 2018 inte kommer att påverka avgiften. Det finns därför inga avgiftsändringar planerade i dagsläget.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-16. Styrelsen har därutöver genomfört åtta protokollförda sammanträden samt haft löpande kontakt i olika föreningsfrågor.

Under året har två större projekt genomförts. Dels har fasaden kompletterats med balkonger mot innergården för lägenheter som tidigare saknade balkonger, och dels har det genomförts en omfattande trapphusrenovering i fastighetens tre trapphus, vilket gav huset ett välbehövligt och efterlängt lyft.

Under 2017 omförhandlades hyrorna för våra lokalinnehavare, Norrmalms Möbler. Den nya hyran gäller från och med 1 oktober 2017 och ger ett betydande tillskott till föreningens intäkter. Tack vare höjningen kunde vi genomföra större renoveringar utan att höja avgifterna.

En stor del av styrelsens arbete har under hela året ägnats åt upphandling och genomförande av de tidigare återgivna projekten.

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 71 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 70 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 493	1 440	1 384	1 326
Resultat efter fin. poster	-3 055	-238	-2 964	-364
Soliditet, %	39	67	67	84
Yttre fond	1 806	1 573	1 386	1 199
Taxeringsvärde	77 663	77 663	62 356	62 356
Bostadsyta, kvm	2 799	2 799	2 799	2 799
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	389	389	389	354
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 884	1 025	1 045	520
Genomsnittlig skuldränta, %	1,25	1,21	1,25	1,98
Belåningsgrad, %	62,62	32,64	31,95	15,28

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	1 391	-	-	1 391
Upplåtelseavgifter	13 358	-	-	13 358
Fond, yttre underhåll	1 573	-	233	1 806
Balanserat resultat	-9 214	-238	-233	-9 685
Årets resultat	-238	238	-3 055	-3 055
Eget kapital	6 870	0	-3 055	3 816

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 685
Årets resultat	<u>-3 055</u>
Totalt	-12 739

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	233
Balanseras i ny räkning	<u>-12 972</u>
	-12 739

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 493	1 440
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		1 493	1 440
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-3 939	-1 090
Övriga externa kostnader	8	-95	-94
Personalkostnader	9	-53	-49
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-410	-410
Summa rörelsekostnader		-4 497	-1 643
Rörelseresultat		-3 004	-203
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-51	-35
Summa finansiella poster		-51	-35
Resultat efter finansiella poster		-3 055	-238
Årets resultat		-3 055	-238

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	8 422	8 789
Markanläggningar	12	199	224
Maskiner och inventarier	13	58	52
Pågående projekt		-5	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 674	9 065
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	4	4
Summa finansiella anläggningstillgångar		4	4
Summa anläggningstillgångar		8 678	9 068
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		45	31
Övriga fordringar	15	9	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	62	55
Summa kortfristiga fordringar		116	96
Kassa och bank			
Kassa och bank		912	1 156
Summa kassa och bank		912	1 156
Summa omsättningstillgångar		1 028	1 252
Summa tillgångar		9 705	10 320

Balansräkning

Not 2017-12-31 2016-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		14 749	14 749
Fond för yttre underhåll		1 806	1 573
Summa bundet eget kapital		16 555	16 322

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-9 685	-9 214
Årets resultat		-3 055	-238
Summa fritt eget kapital		-12 739	-9 452

Summa eget kapital

3 816 6 870

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	17	5 221	2 816
Summa långfristiga skulder		5 221	2 816

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		53	53
Leverantörsskulder		160	146
Skatteskulder		6	4
Övriga kortfristiga skulder		-1	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	451	430
Summa kortfristiga skulder		668	633

Summa eget kapital och skulder

9 705 10 320

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf 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	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 1 315 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 2, Rörelseintäkter	2017	2016
Hysesintäkter, lokaler	348	295
Årsavgifter, bostäder	1 089	1 089
Övriga intäkter	57	56
Summa	1 493	1 440

Not 3, Fastighetsskötsel	2017	2016
Besiktning och service	59	17
Fastighetsskötsel	90	21
Snöskottning	0	26
Städning	83	77
Övrigt	6	0
Summa	239	140

Not 4, Reparationer	2017	2016
Reparationer	103	91
Summa	103	91

Not 5, Planerade underhåll	2017	2016
Stammar	120	0
Trapphusrenovering	2 610	0
Summa	2 730	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2017	2016
Fastighetsel	58	57
Sophämtning	64	64
Uppvärmning	473	494
Vatten	49	46
Summa	643	661

Not 7, Övriga driftskostnader	2017	2016
Bredband	56	56
Fastighetsförsäkringar	49	44
Fastighetsskatt	88	86
Kabel-TV	13	12
Självrisker	18	0
Summa	223	198

Not 8, Övriga externa kostnader	2017	2016
Förbrukningsmaterial	3	1
Juridiska kostnader	2	2
Kameral förvaltning	60	58
Revisionsarvoden	2	0
Övriga förvaltningskostnader	27	33
Summa	95	94

Not 9, Personalkostnader	2017	2016
Sociala avgifter	13	12
Styrelsearvoden	40	38
Summa	53	49

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	51	35
Summa	51	35

Not 11, Byggnad och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	12 991	12 991
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 991	12 991
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 202	-3 835
Årets avskrivning	-367	-367
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 570	-4 202
Utgående restvärde enligt plan	8 422	8 789
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 028</i>	<i>1 028</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 807	25 807
Taxeringsvärde mark	51 856	51 856
Summa	77 663	77 663

Not 12, Markanläggningar	2017	2016
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	498	498
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>498</u>	<u>498</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-274	-249
Årets avskrivning	-25	-25
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-299</u>	<u>-274</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>199</u></u>	<u><u>224</u></u>
Not 13, Maskiner och inventarier	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	704	704
Inköp	24	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>728</u>	<u>704</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-652	-634
Avskrivningar	-18	-18
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-670</u>	<u>-652</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>58</u></u>	<u><u>52</u></u>
Not 14, Långfristiga värdepappersinnehav	2017-12-31	2016-12-31
Insats branschorganisatio	4	4
Summa	<u>4</u>	<u>4</u>
Not 15, Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	9	9
Summa	<u>9</u>	<u>9</u>

Not 16, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Bredband	14	14
Fastighetsskötsel	9	4
Försäkringspremier	8	8
Förvaltning	15	15
Kabel-TV	3	3
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	12
Summa	62	55

Not 17, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Handelsbanken	2018-03-01	1,25 %	1 410	1 425
Stadshypotek	2018-06-01	1,16 %	1 406	1 444
Stadshypotek			2 458	
Summa			5 274	2 869
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			53	

Not 18, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
El	5	6
Förutbetalda avgifter/hyror	319	302
Löner	38	38
Sociala avgifter	11	11
Uppvärmning	70	71
Utgiftsräntor	4	2
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	2
Summa	451	430

Not 19, Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Totalt uttagna pantbrev	6 000	6 000
Summa	6 000	6 000


Underskrifter

Stockholm, 2018 - 04 - 03

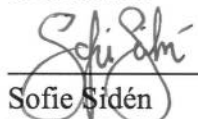
Ort och datum



Rikard Lind
Ordförande



Pauline Åkerlund
Ledamot/Sekreterare



Sofie Siden
Ledamot

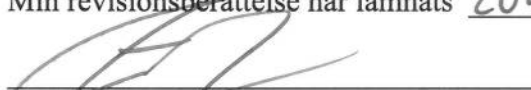


Axel Idestrom
Ledamot/Kassör



Charlotte Terling
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 - 03 - 22



Joakim Bonin
Revisor

Revisionsberättelse

Org.nr 702000-7907

Jag har i egenskap av lekmannarevisor/internrevisor granskat verksamheten i bostadsrättsföreningen Rosen 12 för år 2017.

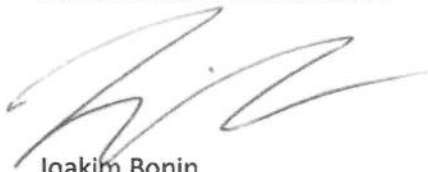
Granskningen har utförts i enlighet med bostadsrättslagen, som hänvisar till tillämpliga delar av lag om ekonomiska föreningar, samt god sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt, samt att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Enligt min uppfattning ger årsredovisningen en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2017 och dess finansiella resultat för år 2017. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Min granskning har inte föranlett några anmärkningar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman:

- Fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen
- Disponerar vinsten (behandlar förlusten) enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- Beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm den 22 mars 2018



Joakim Bonin
Revisor, Brf Rosen 12