



Årsredovisning 2012

BRF ROSEN 12
702000-7907

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Kristina Frankel (ordförande & kassör), Lena Rådén (sekreterare), Dennis Denborg (ledamot) och Åsa Eliasson (suppleant).

Stina Barkow och Ulf Hellman har lämnat styrelsen pga flytt.

Revisorer

Linus Runnqvist - revisor

Jeanette Fardelius- suppleant

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2007-04-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB. Den tekniska förvaltningen har löpande handlagts av styrelsen med hjälp av köpta tjänster.

Föreningen har under året skött lägenhetsregistret och pantförskrivningar.

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.

Föreningsinformation

Föreningen består av 46 st bostadsrätter, 1 st hyresrätter och 2 st lokaler.

Den gamla TV-antennen på taket har monterats ned.

Styrelsen fick i uppdrag av årsmötet att undersöka hur vi skulle kunna sopsortera matavfall. Inga beslut har fattats i detta ärende. Vi försöker dock med hjälp av skyltar och information på hemsidan förmå alla medlemmar att sköta sortering av det som inte är hushållssopor. Arbetet med att se över sopsortering kommer att fortsätta fram till nästa årsmöte.

Fortsatt uppfräschning av entréerna har tills vidare lagts på is. Budgetarbetet inför kommande årsstämma kommer att ligga till grund för hur föreningen kan gå vidare med detta.

Under 2012 har föreningen fått en egen hemsida, brfrosen12.se. Styrelsen lägger löpande ut information om viktiga händelser i vår fastighet och där finns även en sida för mäklare.

Medlemmar

Följande överlåtelse har skett under 2012

Lägenhet	Ny innehavare	Tidigare innehavare
18:113	Christine Cornelius	Jeanette Fardelius
18:133	Gabriel Aksan/Michaela Savic	Inger Krantz/Stig Andersson
18:142	Jeanette Fardelius/Claes Berg	Per & Sandra Narvinger
29:111	David Lindholm	Pola Trymander
29:123	Micaela Löwenhielm	Stina Barkow
29:142	Leif Förare	Kerstin af Ekenstam
29:143	Malin Idar Wallin	Erik Ersfjord
29:152	A Mothander/E Fagerberg	Ulf & Britt Hellman
29:221	Melroy A Dsouza	Tobias Ellenius/Alexandra Keyser
29:222	Carl & Maria Lidholm	Weixue Shan/Lianrong Ma
29:223	Charlotte Terning	Yvonne Andersson
29:233	Mona Stenmark	Caroline Berg

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 har skett under 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.

Under 2012 har ventilationsprojektet som initierats av att vi inte fick godkänd OVK-besiktning genomförts. Befintligt fläktsystem har kompletterats och ny OVK-besiktning kommer att göras i början av 2013.

Stegar och ställningar som krävs för sotning har monterats på taket 2012.

Entréerna har fått nya mattor 2012.

Planerade underhåll

Planerade åtgärder 2013

Stamspolning kommer att ske under våren.

Underhållsplan för fastigheten uppdateras löpande.

Ekonomi

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

Arvode

Arvoden till styrelse och revisor utbetalades med sammanlagt kr 32.000.

Nyckeltal (SEK)

	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	1 238 141	1 219 290	1 264 140	1 268 966
Årsresultat	-306 054	-575 191	-306 852	12 850
Yttre fond	841 988	672 146	502 304	372 119
Taxeringsvärde	56 614 000	56 614 000	56 614 000	43 395 000
Genomsnittlig skuldränta, %	3,53	2,72	3,14	3,23
Belåningsgrad, %	39,91	52,77	70,85	69,22

Förslag till disposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel (SEK):

Årets förlust	-306 054
Ansamlad förlust	-4 372 037
Till föreningsstämman förfogande	<u>-4 678 091</u>

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

169 842
<u>-4 847 933</u>
<u>-4 678 091</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	2012	2011
Nettoomsättning			
Årsavgifter		881	875
Hysesintäkter		342	334
Övriga intäkter		15	10
Summa nettoomsättning		<u>1 238</u>	<u>1 219</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-135	-286
Reparation och underhåll	3	-66	-128
Taxebundna kostnader	4	-545	-498
Fastighetsförsäkring		-27	-27
Fastighetsskatt		-84	-81
Övriga driftskostnader	5	-12	-12
Kameral förvaltning		-52	-50
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-42	-37
Löner och övriga personalkostnader		-16	-7
Övriga kostnader		-47	-267
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-1 025</u>	<u>-1 394</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-387	-248
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		<u>-175</u>	<u>-423</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9	5
Räntebidrag		0	2
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-141	-129
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-0	-30
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-132</u>	<u>-152</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		<u>-306</u>	<u>-575</u>
ÅRETS FÖRLUST		<u>-306</u>	<u>-575</u>

Balansräkning

	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	9 811	7 430
Maskiner och inventarier	8	143	186
Pågående projekt		641	2 725
Finansiella anläggningstillgångar		4	4
Summa anläggningstillgångar		<u>10 599</u>	<u>10 345</u>
Omsättningstillgångar			
Skattefordringar		13	22
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	26	20
Kassa och bank		967	1 143
Summa omsättningstillgångar		<u>1 006</u>	<u>1 186</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>11 604</u>	<u>11 530</u>

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	10		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		816	816
Reservfond och fond för yttre underhåll		842	672
Upplåtelseavgifter		9 863	9 863
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>11 521</u>	<u>11 351</u>
Ansamlad förlust			
Balanserad förlust		-4 372	-3 627
Årets förlust		-306	-575
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-4 678</u>	<u>-4 202</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u>6 843</u>	<u>7 149</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	3 970	4 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>3 970</u>	<u>4 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		15	0
Leverantörsskulder		500	111
Skatteskulder		7	13
Övriga kortfristiga skulder		0	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	269	254
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>791</u>	<u>381</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>11 604</u>	<u>11 530</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	1,5-5,0 %
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

Schablonintäkten togs bort från och med verksamhetsåret 2007, det innebär att den enda inkomstskatt föreningen betalar är skatt på ev. finansiella intäkter så som ränteintäkter.

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 365 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 föreningsstämman 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

	2012	2011
Besiktningar och service	26	99
Snöskottning	40	93
Städning och fastighetsskötsel	69	61
Trädgårdsarbete	0	1
Övrigt	0	32
Summa	135	286

Not 3, Reparation och underhåll

	2012	2011
Rep./underhåll fast	66	128
Summa	66	128

Not 4, Taxebundna kostnader

	2012	2011
El	33	34
Sophämtning	49	47
Vatten	40	38
Värme	422	380
Summa	545	498

Not 5, Övriga driftskostnader

	2012	2011
Kabel-TV	12	12
Summa	12	12

Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden

	2012	2011
Styrelsearvoden	42	37
Summa	42	37

Not 7, Byggnad och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 042	10 042
Inköp/aktiveringar	<u>2 725</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 766	10 042
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 611	-2 403
Årets avskrivningar	<u>-344</u>	<u>-208</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 955	-2 611
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	9 811	7 430
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår		
Mark med	1 028	1 028
Markanläggning med	498	498
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 035	23 035
Taxeringsvärde mark	<u>33 579</u>	<u>33 579</u>
	56 614	56 614

Not 8, Maskiner och inventarier

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	704	621
Inköp	<u>0</u>	<u>82</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	704	704
Ingående ackumulerade avskrivningar	-517	-477
Avskrivningar	<u>-43</u>	<u>-40</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-560	-517
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>143</u></u>	<u><u>186</u></u>

Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förvaltning	13	13
Kabel-TV	3	3
Vatten	0	0
Övriga poster	9	4
Summa	26	20

Not 10, Eget kapital (SEK)

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	816 117	-	-	816 117
Upplåtelseavgifter	9 862 916	-	-	9 862 916
Fond, yttre underhåll	672 146	-	169 842	841 988
Balanserat resultat	-3 627 004	-575 191	-169 842	-4 372 037
Årets resultat	-575 191	575 191	-306 054	-306 054
Eget kapital 2012-12-31	7 148 984	0	-306 054	6 842 931

Not 11, Skulder till kreditinstitut (SEK)

Handelsbanken	2 500 000 kr	2,76 % ränta per 2012-12-31.
Handelsbanken	1 485 000 kr	4,03 % ränta per 2012-12-31.
<i>Varav</i>	<i>15 000 kr</i>	<i>amorteras inom 12 månader</i>

Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
El	4	3
Fjärrvärme	72	46
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	140	169
Löner samt styrelse- och revisionsarvoden	32	20
Räntor	10	16
Sociala avgifter	10	0
Vatten	1	0
Övriga poster	0	0
Summa	269	254

Not 13, Ställda säkerheter

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	6 000	6 000
	<u>6 000</u>	<u>6 000</u>

Underskrifter

Stockholm 2013-04-22

Ort och datum

K. Frankel

Kristina Frankel

Lena Råden

Lena Råden

Dennis Denborg

Dennis Denborg

Min revisionsberättelse har lämnats 2013 - 04 - 22

Linus Runnqvist

Linus Runnqvist
Revisor

Revisionsberättelse för Brf Rosen 12, 702000-7907, räkenskapsåret 2012

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning av Brf Rosen 12 för år 2012. 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, 2013-04-22



Linus Runnqvist