

# Årsredovisning 2018

**BRF ROSEN 12**  
702000-7907

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### 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 ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Rosen 12 på adressen Karlbergsvägen 29 i Stockholm. Föreningen har 47 bostadsrätter om totalt 2 799 kvm och 3 lokaler om 310 kvm.

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

#### Styrelsens sammansättning

Joakim Bonin	Ordförande
Sofie Sidén	Ledamot
Anna Hansson	Kassör
Axel Idestrom	Sekreterare
Anna Kalicinski	Ledamot

#### Firmateckning

Firman tecknas två i förening av styrelseledamöterna.

#### Revisorer

Frida Sporrang    Revisor

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 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 Installation av Wisetrap pipe (råttfångare) i avloppssystem
- 2014 Nya strömbrytare i samtliga trapphus plus vindar
- 2014 Ommålning av stora tvättstugan samt ny mangel
- 2015 Renovering av innergårdsfasad
- 2015 Gemensamt bredbandsavtal (3 år) med Stockholms Stadsnät
- 2016 Installation av tryckstegringspump för ökat vattentryck
- 2017 Balkongbyggnation mot innergården för ytterligare fyra lägenheter
- 2017 Renovering av fastighetens tre trapphus
- 2018 Relining av köksstammar i hela fastigheten
- 2018 Renovering av gemensam takterrass

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB
Fjärrvärme	Fortum Värme AB
Hissjour	Kone
Hämtning Returpapper	Liselott Lööf
Sophämtning (hushållssopor)	Stockholm Stad-Trafikkont Avfall
Trappstädning	Mickes Fönsterputs & städ
Värmeanläggningen	Fastighetsägarnas Service Stockholm AB
Wisetrap pipe (råttfångare)	Anticimex AB
Bredband 1000/1000	Stockholms Stadsnät

Övrig verksamhetsinformation

Efter två stora renoveringar med trapphusrenovering (2017) och relining av köksstammar (2018), ser styrelsen inga större underhåll eller renoveringar i närtid framöver. En underhållsplan kommer dock att tas fram under första halvåret 2019.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi med låg skuldsättning. Kassaflödet medger en relevant amortering av lånen och inga planerade avgiftsförändringar finns i dagsläget.

### Förändringar i avtal

Under året har avtalet med Stockholms Stadsnät omförhandlats och hastigheten har ökat till 1000/1000 med bibehållen kostnad om 99 kr/månad och hushåll.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 71 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 72 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 644	1 493	1 440	1 384
Resultat efter fin. poster	-1 532	-3 055	-238	-2 964
Soliditet, %	29	39	67	67
Yttre fond	2 039	1 806	1 573	1 386
Taxeringsvärde	77 663	77 663	77 663	62 356
Bostadsyta, kvm	2 799	2 799	2 799	2 799
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	389	389	389	389
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 365	1 884	1 025	1 045
Genomsnittlig skuldränta, %	1,24	1,25	1,21	1,25
Belåningsgrad, %	75,56	62,62	32,64	31,95

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

## Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	1 391	-	-	1 391
Upplåtelseavgifter	13 358	-	-	13 358
Fond, yttre underhåll	1 806	-	233	2 039
Direkt kapitaltillskott	0	-	734	734
Balanserat resultat	-9 685	-3 055	-233	-12 972
Årets resultat	-3 055	3 055	-1 532	-1 532
<b>Eget kapital</b>	<b>3 816</b>	<b>0</b>	<b>-799</b>	<b>3 017</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 972
Årets resultat	<u>-1 532</u>
<b>Totalt</b>	<b>-14 505</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	233
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 375
Balanseras i ny räkning	<u>-13 363</u>
	<b>-14 505</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 644	1 490
Rörelseintäkter		16	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 660</b>	<b>1 490</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-2 511	-3 930
Övriga externa kostnader	8	-122	-95
Personalkostnader	9	-51	-50
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-434	-410
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 118</b>	<b>-4 495</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 458</b>	<b>-3 005</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-74	-50
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-74</b>	<b>-50</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 532</b>	<b>-3 055</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 532</b>	<b>-3 055</b>

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	8 759	8 421
Markanläggningar	12	174	190
Maskiner och inventarier	13	40	58
Pågående projekt		0	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 973</b>	<b>8 670</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	4	-
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>4</b>	<b>-</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 977</b>	<b>8 670</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		57	40
Övriga fordringar	15	9	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	76	60
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>142</b>	<b>100</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 135	910
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 135</b>	<b>910</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 278</b>	<b>1 020</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>10 254</b>	<b>9 700</b>

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		15 483	14 749
Fond för yttre underhåll		2 039	1 800
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 522</b>	<b>16 549</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-12 972	-9 685
Årets resultat		-1 532	-3 050
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-14 505</b>	<b>-12 735</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 017</b>	<b>3 814</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	6 463	5 220
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 463</b>	<b>5 220</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		156	50
Leverantörsskulder		170	160
Skatteskulder		6	0
Övriga kortfristiga skulder		-4	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	447	450
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>775</b>	<b>660</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>10 254</b>	<b>9 704</b>



## 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 1 337 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

### Not 2, Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter, lokaler	499	348
Årsavgifter, bostäder	1 089	1 089
Övriga intäkter	73	57
<b>Summa</b>	<b>1 660</b>	<b>1 495</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Besiktning och service	38	59
Fastighetsskötsel	72	90
Snöskottning	4	0
Städning	80	83
Trädgårdsarbete	6	0
Övrigt	11	0
<b>Summa</b>	<b>210</b>	<b>239</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Reparationer	62	103
<b>Summa</b>	<b>62</b>	<b>103</b>

<b>Not 5, Planerade underhåll</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Stammar	1 375	120
Trapphusrenovering	0	2 610
<b>Summa</b>	<b>1 375</b>	<b>2 730</b>

<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fastighetsel	63	58
Sophämtning	68	64
Uppvärmning	473	473
Vatten	51	49
<b>Summa</b>	<b>656</b>	<b>643</b>

<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Bredband	56	50
Fastighetsförsäkringar	49	49
Fastighetsskatt	89	88
Kabel-TV	13	13
Självrisker	0	18
<b>Summa</b>	<b>207</b>	<b>223</b>

<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Förbrukningsmaterial	5	3
Juridiska kostnader	2	2
Kameral förvaltning	38	60
Revisionsarvoden	2	2
Övriga förvaltningskostnader	75	27
<b>Summa</b>	<b>122</b>	<b>95</b>

<b>Not 9, Personalkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Sociala avgifter	13	13
Styrelsearvoden	38	40
<b>Summa</b>	<b>51</b>	<b>53</b>

<b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	74	51
<b>Summa</b>	<b>74</b>	<b>51</b>

<b>Not 11, Byggnad och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	12 991	12 991
Årets inköp	729	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>13 720</b>	<b>12 991</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-4 570	-4 200
Årets avskrivning	-392	-367
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 961</b>	<b>-4 570</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>8 759</b>	<b>8 421</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 028</i>	<i>1 028</i>

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	25 807	25 807
Taxeringsvärde mark	51 856	51 856
<b>Summa</b>	<b>77 663</b>	<b>77 663</b>

<b>Not 12, Markanläggningar</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	498	498
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	498	498
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-299	-274
Årets avskrivning	-25	-25
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-324	-299
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>174</u>	<u>199</u>
<b>Not 13, Maskiner och inventarier</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	728	704
Inköp	0	24
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	728	728
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-670	-650
Avskrivningar	-18	-18
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-688	-670
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>40</u>	<u>58</u>
<b>Not 14, Långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Insats branschorganisatio	4	4
<b>Summa</b>	<u>4</u>	<u>4</u>
<b>Not 15, Övriga fordringar</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Skattekonto	9	9
<b>Summa</b>	<u>9</u>	<u>9</u>

<b>Not 16, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Bredband	14	14
Fastighetsskötsel	4	9
Försäkringspremier	8	8
Förvaltning	16	15
Kabel-TV	3	3
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31	12
<b>Summa</b>	<b>76</b>	<b>62</b>

<b>Not 17, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld 2018-12-31	Skuld 2017-12-31
Stadshypotek	2019-03-04	1,25 %	1 395	1 410
Stadshypotek	2019-03-03	1,16 %	1 370	1 400
Stadshypotek	2020-04-30	1,02 %	2 373	2 458
Stadshypotek	2019-02-28	1,25 %	1 481	
<b>Summa</b>			<b>6 618</b>	<b>5 274</b>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>156</i>	

<b>Not 18, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
El	6	5
Förutbetalda avgifter/hyror	319	319
Löner	38	38
Sociala avgifter	11	11
Uppvärmning	63	70
Utgiftsräntor	10	4
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5
<b>Summa</b>	<b>447</b>	<b>451</b>

<b>Not 19, Ställda säkerheter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	6 000	6 000
<b>Summa</b>	<b>6 000</b>	<b>6 000</b>

## Underskrifter

Stockholm, 2019-04-12

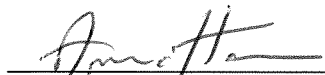
Ort och datum



Joakim Bonin  
Ordförande



Sofie Siden  
Ledamot



Anna Hansson  
Kassör

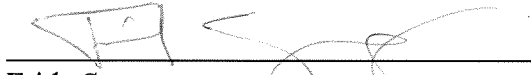


Axel Idestrom  
Sekreterare



Anna Kalicinski  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-04



Frida Sporrang  
Revisor