

Årsredovisning för

Brf Rosen

716401-2234

Räkenskapsåret
2011-07-01 - 2012-06-30

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar	8
Noter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Rosen, 716401-2234 får härmed avge årsredovisning för 2011-07-01 - 2012-06-30. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Föreningens byggnader

Byggnaden som uppfördes under åren 1978-1979, ligger i Uppsala kommun och har beteckningen Kvarngärdet 26:3 och 26:4. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Föreningens byggnad utgörs av fyra- och femvåningshus med 80 lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt 5 lokaler. Uppsala kommun äger 27 st av dessa bostadsrätter, som hyrs ut i andra hand.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 6 381 kvm, varav 6 071 kvm utgör lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning:

39 st	2 rum och kök
16 st	3 rum och kök
15 st	4 rum och kök
10 st	5 rum och kök

Föreningens uthyrda lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t o m.
Graphique AB	85	2012-09-30
Uppsala Kommun, Socialförvaltningen	132	tills vidare
IPA	110	2013-06-30
Klipperit	18	2014-12-31
Några mindre förrådsutrymmen	49	tills vidare

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens underhållsfond görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 0,3% av taxeringsvärdet.

Större renoveringar under verksamhetsåret.

- Utbyte och inbyggnad av fläktsystem på vinden
- Målning av fönster söder- och västersida
- Besiktning av taket
- Rivning av avhärdningsfilter
- Besiktning av lekplats

Styrelsens förslag till underhållsplan

Aktivitet	Verksamhetsår	
	2012-2013	2013/14-2019/20
Nytt tak	3 000 000	
Gårdsrenovering	250 000	
Rensning/Spolning av avloppsstammar		120 000
Balkongplattor		125 000
Renovering väggar/tak/golv gips/betong		100 000
Grundpump		13 000
Balkongskärmar trä		40 000
Torkskåp TS 65		10 000
Tvättmaskin		45 000
Tvättmaskin W 365		70 000
Reglercentral		40 000
Puts		380 000
Socket		10 000
<i>Byte elcentraler/jordfelsbrytare</i>		
<i>Målning renovering fasad</i>		
<i>Stamrenovering</i>		
<i>Fönsterbyten</i>		
Summa period	3 250 000	953 000
Summa 8-årsperiod		4 203 000

Underhållsplanen t.o.m. 2013 bedöms kunna finansieras med fonderade medel.
För stamrenovering och andra större renoveringar kan komma att krävas finansiering med ändrade hyror och nya lån.

Föreningsfrågor

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar, utgåva 2009-11, registrerades hos Patent och Registreringsverket 2009-11-11.

Förvaltning

Förvaltningen och löpande underhåll av fastigheten:

- Den ekonomiska förvaltningen handhas av Visma Services Sverige AB.
- Fastighetsskötseln utförs av Riflex fastighetsförvaltning AB, tom december 2011 och av UBC Teknisk förvaltning från januari 2012.
- Hisstillsyn och underhåll utförs av Uppsala Hiss AB.
- Städning av trapphus sköts av IngMari Städ.
- Vicevärdskapet sköts av Jonny Pettersson.

Föreningens medlemskap

Bostadsrättsföreningen Rosen är ansluten till Bostadsrätterna (tidigare Sveriges Bostadsrätts Centrum, SBC). Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Gemensamma utrymmen

Föreningens gemensamma utrymmen är tvättstuga, cykelgarage och hobbyrum i källaren. Dessa kan utnyttjas av både medlemmar och kommunens hyresgäster.

Information till medlemmar och Uppsala kommuns hyresgäster

Information som berör både medlemmar och kommunens hyresgäster sänds vid behov ut som informationsskrivelse eller anslås på anslagstavlor i trapphusen.

Information som endast berör föreningens medlemmar delas ut till medlemmarna skriftligen.

Säkerhet

Tillträde till fastigheten kan ske via nycklar, kod och "kodbrickor". Tillträde med kod kan endast ske mellan 06.30 och 21.00. Tillträde med nycklar och medlemmarnas "taggs" kan ske dygnet runt. Post, tidningsbud m m har endast tillträde till fastigheten med tidsbegränsade "taggs".

Kabeltv

Föreningen har avtal med comhem om kabeltelevision. Vårt abonnemang omfattar följande kanaler: SVT 1 Uppland, SVT 2 Uppland, SVT Kunskapskanalen, TV 3, TV 4 Uppsala, Sjuan, TV4 Sport, Kanal 5, TV6, TV8, Kanal 9, Kanal10, TV 11, SVT Barnkanalen, Uppsala Lokalkanal och Finlands TV. Kabelnätet är även uppdaterat för anslutning till bredband och IP-telefoni.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av 5 ledamöter med 2 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2011-10-25 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lennart Hansson 18 C	Ledamot	Ordförande
Björn Ekholm	Ledamot	Vice ordförande
Stefan Lind	Ledamot	
Lars Eklund	Ledamot	
Nicklas Dackborn	Ledamot	
Ingrid Skäremo	Suppleant	
Sölve Pettersson	Suppleant	

- Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två ledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Bo Hellström, ordinarie
Bengt Lantto, suppleant

Valberedning

Peter Stjärnkvist
Staffan Wallin

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sept. 2011	Målning fönster mm Storgatan 16 - 18
Sept. 2011	Div. tillkommande arbeten i samband med fläktrumsprojekt
Sept. 2011	Skottlossning på gården med påföljande polisutredning
Okt. 2011	Ordinarie föreningsstämma
Okt. 2011	Inbrott i frisörsalongen
Apr. 2012	Plantering nytt träd i norr och spirea söder om pergolan samt plantering vid infarten
Juni 2012	Besiktning av tak
Juni 2012	Besiktning av lekplats

Tre vattenskador under året, samt upprepade problem med hissarna

Löpande reparationer har under året uppgått till 403 873 kr.

Föreningens ekonomi

Resultat

Resultatet visar ett överskott på 769 398,08 kronor.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes enl beslut på årsstämma med 1,5% from 1 januari 2012 och har därefter hållits oförändrade under verksamhetsåret.

Fastighetsskatt

F o m 2012-01-01 erläggs fastighetsskatt med 0,4 % av fastighetens totala taxeringsvärde för byggnad och mark för bostäder, alternativt 1 365 kr per lägenhet, och med 1% för lokaler. I Rosens fall erläggs en fastighetsavgift om 1 365 kr per lägenhet och 1% för lokaler. Taxeringsvärdet framgår av not 4.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag och beskattas därmed efter schablonmässiga regler. Enligt beslut är bostadsrättsföreningar befriade från skatt på kapitalintäkter.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar att förändra avgifterna enligt index under 2012/2013.

Ekonomisk översikt

	2012-06-30	2011-06-30	2010-06-30
Nettoomsättning, tkr	3 775	3 708	3 692
Årets resultat, tkr	769	1 883	800
Underhållsfond, tkr	1 045	1 045	1 162
Genomsnittlig skuldränta, %	3,9	2,5	2,2

Nyckeltalsdefinitioner framgår av tilläggsupplysningar

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	3 387 674
årets resultat	769 398
Totalt	4 157 072
 Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
reserveras till underhållsfond	217 200
i ny räkning överförs	3 939 872
Totalt	4 157 072

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-07-01- 2012-06-30</i>	<i>2010-07-01- 2011-06-30</i>
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyror	1	3 774 606	3 705 597
Övriga intäkter		4	2 707
S:a Nettoomsättning		3 774 610	3 708 304
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetskostnader	2	-1 616 640	-2 275 444
Fastighetsavgift		-127 260	-122 220
Övriga externa kostnader		-114 415	-118 187
Personalkostnader	3	-70 525	-61 451
S:a kostnader för fastighetsförvaltning		-1 928 840	-2 577 302
Avskrivningar	4,5	-524 567	-532 942
Rörelseresultat		1 321 203	598 060
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-	37 500
Ränteintäkter		50 894	8 964
Utdelning värdepapper		-	74 517
Försäljning värdepapper		-	1 553 809
Räntekostnader		-602 699	-390 262
Resultat efter finansiella poster		769 398	1 882 588
Resultat före skatt		769 398	1 882 588
Årets resultat		769 398	1 882 588

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-06-30</i>	<i>2011-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	20 273 135	20 797 702
Inventarier	5	-	-
		<u>20 273 135</u>	<u>20 797 702</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag		3 710	3 710
		<u>3 710</u>	<u>3 710</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>20 276 845</u>	<u>20 801 412</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		-	4 960
Övriga kortfristiga fordringar		37 987	37 765
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	116 155	85 293
		<u>154 142</u>	<u>128 018</u>
Kassa och bank	7	4 369 082	3 270 620
Summa omsättningstillgångar		<u>4 523 224</u>	<u>3 398 638</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>24 800 069</u>	<u>24 200 050</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-06-30	2011-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		3 021 556	3 021 556
Underhållsfond		1 045 203	1 045 203
		<u>4 066 759</u>	<u>4 066 759</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 387 674	1 505 086
Årets resultat		769 398	1 882 588
		<u>4 157 072</u>	<u>3 387 674</u>
Summa eget kapital		<u>8 223 831</u>	<u>7 454 433</u>
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		15 158 735	15 443 127
		<u>15 158 735</u>	<u>15 443 127</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		234 412	184 432
Leverantörsskulder		166 090	105 303
Skatteskulder		72 542	66 577
Övriga skulder	10	501 616	545 912
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	442 843	400 266
		<u>1 417 503</u>	<u>1 302 490</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>24 800 069</u>	<u>24 200 050</u>
Ställda panter och säkerheter		23 725 000	23 725 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Bostadsrättsföreningen Rosens årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna är 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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50 år
Renoveringar	20 år
Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

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

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens underhållsfond

Reservering till föreningens underhållsfond ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till underhållsfond.

Antalet anställda

Under året har föreningen haft avtal med vicevärd. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2011-07-01- 2012-06-30	2010-07-01- 2011-06-30
Hyror	270 319	264 833
Årsavgifter	3 503 987	3 434 594
Kravavgift	300	450
Överlåtelseavgift	-	5 720
Summa	3 774 606	3 705 597

Not 2 Fastighetskostnader

	2011-07-01- 2012-06-30	2010-07-01- 2011-06-30
Fastighetsskötsel	63 350	55 824
Städ	83 231	73 528
Hissbesiktning	4 875	6 750
Övriga fastighetskostnader	3 947	30 253
Reparationer	403 873	655 594
Reparation hissar	55 569	100 702
Reparation byggnad	-	291 495
Reparation utomhus	-	24 957
Serviceavtal	20 952	-
El	202 844	215 034
Fjärrvärme	435 019	482 655
Vatten	131 502	118 806
Sophämtning	93 008	89 196
Fastighetsförsäkring	42 132	39 564
Bredband	-	2 575
Kabel-Tv	76 338	88 511
Summa	1 616 640	2 275 444

Not 3 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2011-07-01- 2012-06-30	2010-07-01- 2011-06-30
Löner och andra ersättningar:		
Löner	26 600	45 475
Styrelsearvode	23 050	6 500
Revisorsarvode	8 500	3 000
Övriga ersättningar	131	1 500
Totala löner och ersättningar	58 281	56 475
Sociala avgifter enligt lag och avtal	12 244	4 976
Totala löner och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	70 525	61 451

Not 4 Byggnader och mark

	2012-06-30	2011-06-30
Byggnad		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	22 663 681	22 663 681
Utgående anskaffningsvärde	22 663 681	22 663 681
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-8 308 756	-7 915 913
Årets avskrivning på byggnad	-392 843	-392 843
Utgående avskrivningar enl plan på byggnad	-8 701 599	-8 308 756
Utgående redovisat värde för byggnad	13 962 082	14 354 925
Renovering		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	148 821	148 821
Utgående anskaffningsvärde	148 821	148 821
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-148 821	-142 323
Årets avskrivningar	-	-6 498
Utgående avskrivningar enligt plan	-148 821	-148 821
Utgående redovisat värde för renovering	-	-
Renovering fläktrum		
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Årets aktivering	2 634 477	2 634 477
Utgående anskaffningsvärde	2 634 477	2 634 477
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	-131 700	
Årets avskrivningar	-131 724	-131 700
Utgående avskrivningar enligt plan på fläktrum	-263 424	-131 700
Utgående redovisat värde för fläktrum	2 371 053	2 502 777
Anskaffningsvärde mark	3 940 000	3 940 000
Totalt redovisat värde byggnader och mark	20 273 135	20 797 702
Taxeringsvärde	2012-06-30	2011-06-30
Taxeringsvärde byggnad:	49 265 000	49 265 000
Taxeringsvärde mark:	23 141 000	23 141 000
	72 406 000	72 406 000
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	70 600 000	70 600 000
Lokaler:	1 806 000	1 806 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2012-06-30	2011-06-30
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	228 228	228 228
Utgående anskaffningsvärde	228 228	228 228
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-228 228	-226 327
Årets avskrivning	-	-1 901
Utgående avskrivningar enligt plan	-228 228	-228 228
Utgående redovisat värde	-	-

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-06-30	2011-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	21 882	20 250
Uppl ränta Swedbank	12 110	6 217
Com Hem kv3	16 470	22 587
Förutbet Uppsala Hiss & El AB	14 303	11 188
Uppl ränta Riksgäldspar	7 307	
Uppsala Vatten, vatten och sophandtering tom juni 2012	18 735	17 280
Fastighetsskötsel UBC Tekniska Förvaltning	17 719	4 652
Bostadsrätterna (tidigare SBC)	3 145	
Returpappercentralen	4 484	3 119
	116 155	85 293

Not 7 Kassa och bank

	2012-06-30	2011-06-30
Swedbank	3 254 373	2 172 429
Riksgäldspar	1 114 709	1 098 191
	4 369 082	3 270 620

Not 8 Eget kapital

	Insats- kapital	Underhåll- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>				
Belopp vid årets ingång	3 021 556	1 045 203	1 505 086	1 882 588
Disposition enligt föreningsstämma				-1 882 588
Reservering till underhållsfond		217 200		
Ianspråktagande av underhållsfond		-217 200		
Balansering i ny räkning			1 882 588	
Årets resultat				769 398
Eget kapital 2012-06-30	3 021 556	1 045 203	3 387 674	769 398

Not 9 Långfristiga skulder

	Ränta%	Räntan är bunden tom	Amorteringar år 2011/12 enl låneavtal	Lånebelopp 2012-06-30
Långgivare				
Stadshypotek	4,06	Rörligt	125 992	8 273 595
Stadshypotek	4,06	Rörligt	100 280	6 585 000
Stadshypotek	4,06	Rörligt	8 140	534 552
Totalt			234 412	15 393 147
Kortfristig del nästa års amortering				-234 412
				15 158 735

Not 10 Övriga kortfristiga skulder

	2012-06-30	2011-06-30
Personalens skatter	8 407	-3 558
Sociala avgifter	7 516	3 559
Medlemmarnas rep fond	485 693	545 911
	501 616	545 912

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-06-30	2011-06-30
Förutbetalda hyresinkomster	282 868	285 848
Upplupet Vattenfall, fjärrvärme juni	24 701	25 000
Upplupet el, juni	13 577	14 785
Upplupet porto mm	6 019	700
Upplupet rev arv	4 250	3 500
Ber uppl soc avg rev arv	1 335	1 050
Upplupen lånebetalning	85 064	57 219
Uppl förvaltning	12 395	12 164
Bankavgifter	659	
Förvaltningstjänster	11 975	
	442 843	400 266

Underskrifter

Uppsala 2012-

Lennart Hansson

Björn Ekholm

Lars Eklund

Stefan Lind

Nicklas Dackborn

Min revisionsberättelse har lämnats 2012-

Bo Hellström