

ÅRSREDOVISNING 2012
Brf Rosgården

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rosgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-01-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-11-18 och nuvarande stadgar registrerades 2011-06-18 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i en delägarförvaltning. Föreningens andel är 45,44 procent. Föreningen förvaltar gemensamma vägar samt UC tillsammans med Brf Sandbrogården och Humlegården.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Enköping Korsängen 20:38	2005	Enköping

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Dina Försäkringar Mälardalen.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2005 och består av 2 flerbostadshus, 3 garagebyggnader med totalt 22 platser, 1 tvättstugebyggnad, 2 cykelförråd, 32 P-platser.

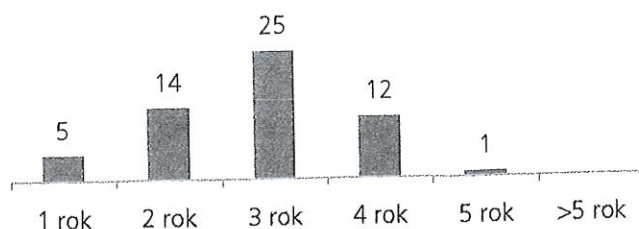
Fastighetens värdeår är 2006.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 660 kvadratmeter, varav 4 660 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Handwritten signatures and initials.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2012-11-15.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Målning träpanel balkongväggar	2014
Ytbehandling entrepartier	2015

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Liden Data
TV	Hem-TV AB
EL	Eón
Fastighetsskötsel	ETF Service AB
Hissar	KONE AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 57 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 1 överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Gunilla Elisabet Wallebring	Ledamot
Rolf David Engström	Ledamot
Karl Runo Östlund	Ledamot
Lennart Hugo Andersson	Ledamot
Glen Anders Årnils	Ledamot

Birger Hjalmar Taxén	Suppleant
Lars Elias Sundberg	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

PWC i Enköping	Ordinarie Extern	PWC i Enköping
----------------	------------------	----------------

Valberedning

Britt-Marie Lidmo	Sammanställande
Ingvar Mattsson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-29.

Handwritten signatures and initials, including "C80" and "PWC".

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Vi har under året förändrat vissa växtytor samt kompletterat med nya växter.

Under 2012 sa vi upp avtalet med SBC angående ekonomisk administration.

Efter anbudsgivning från flera företag, har vi åter anlitat SBC. Det nya avtalet är på tre år.

Den 30 november restes adventsgranen och under gemytliga former minglades det med glögg och pepparkakor.

Den årliga besiktningen, som ska göras enligt stadgarna, har utförts löpande under året.

Av föreningens medlemslägenheter har en omflyttning skett under året.

I UC har en ombyggnad av vattenledningar gjorts (felbyggt från början) samt bytt viss utrustning på avhärtningsanläggningen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under 2013 avser vi att måla om cykelförråden samt nedre partiet på inv trappträcken (plan 0 - plan 1).

I övrigt finns inga stora underhållsarbeten inplanerade.

Föreningens ekonomi

Under 2012 höjdes inte årsavgifterna.

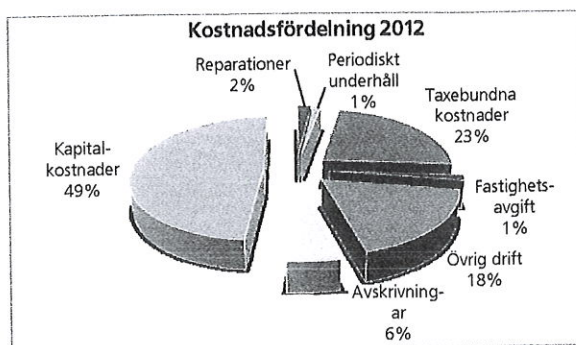
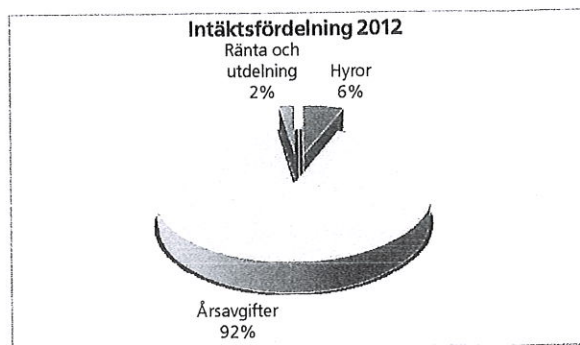
Styrelsen ansåg att ekonomin klarade sig ändå mest beroende på det gynnsamma ränteläget.

2012 var det första året som föreningen betalade fastighetsskatt (50%) samt att räntebidraget upphörde.

Under året genomfördes en extra amortering på våra lån med kr. 1 932 000:-

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2013-07-01 med 2 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Handwritten signature and initials
CRO

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 660 kvm bostäder.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	644	637	572	613
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 296	9 720	9 731	9 741
Elkostnad/kvm totalyta	24	26	29	24
Värmekostnad/kvm totalyta	84	78	74	71
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	18	17	17
Kapitalkostnader/kvm totalyta	292	300	250	310

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar halv avgift åren 2012 - 2016, därefter full avgift. Detta utgår från föreningens värdeår.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	303 642
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	<u>1 073 371</u>
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-80 819</u>
summa balanserat resultat	1 296 194

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	29 134
att i ny räkning överförs	1 325 328

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

CRÖ
11 0 88

RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 200 569	3 175 874
Övriga rörelseintäkter		3 428	77 575
		3 203 997	3 253 449
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-224 558	-367 205
Reparationer		-54 174	-41 239
Periodiskt underhåll		-29 134	-28 750
Taxebundna kostnader		-654 594	-615 269
Övriga driftskostnader		-113 806	-277 634
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-38 874	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-122 271	-126 565
Personalkostnader		-56 716	-59 477
Avskrivningar		-155 368	-144 484
		-1 449 494	-1 660 622
		1 754 503	1 592 827
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Utdelning långa placeringar		24 544	13 136
Ränteintäkter		50 698	4 521
Räntekostnader		-1 526 103	-1 397 727
Räntebidrag		0	77 349
		-1 450 861	-1 302 721
		303 642	290 106
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER			
SKATT			
Skatt ändrad taxering		0	117 499
		0	117 499
		303 642	407 605
ÅRETS RESULTAT			

CRÖ -
M
A
a

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	
	105 448 550	105 603 918
	105 448 550	105 603 918
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	105 448 550	105 603 918
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar		27 060
Övriga fordringar		65 934
Förutbetalda kostnader	Not 4	3 129
Upplupna räntebidrag		2 607
		49 101
		45 984
		0
		6 446
	79 290	120 971
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 5	
Kortfristiga placeringar		0
		1 060 205
	0	1 060 205
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank		0
SBC klientmedel i SHB		1 411 774
		1 670 289
	1 411 774	1 670 289
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 491 064	2 851 465
SUMMA TILLGÅNGAR	106 939 614	108 455 383

Handwritten signature and initials

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		59 314 290	59 314 290
Upplåtelseavgifter		1 443 499	1 443 499
Fond för yttre underhåll	Not 7	929 055	876 986
		61 686 844	61 634 775
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		992 552	637 016
Årets resultat		303 642	407 605
		1 296 195	1 044 621
SUMMA EGET KAPITAL		62 983 039	62 679 396
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	43 239 960	45 249 938
		43 239 960	45 249 938
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	80 000	45 942
Leverantörsskulder		94 952	72 039
Övriga kortfristiga skulder		9 254	10 207
Upplupna kostnader	Not 9	307 030	130 418
Förutbetalda avgifter och hyror		225 379	267 443
		716 615	526 049
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		106 939 614	108 455 383
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	45 500 000	45 500 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

CFÖ LL
A a

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,13%	0,13%
Bredband	10%	10%
Kontor	2,5%	2,5%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 999 869	2 970 474
Hysesintäkter	200 700	205 400
	3 200 569	3 175 874

Not 2	2012	2011
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	150 022	130 872
Fastighetsskötsel enligt beställning	0	8 966
Snöröjning/sandning	363	12 763
Hissbesiktning	6 769	6 594
Gård	632	143 501
Serviceavtal	52 406	46 375
Förbrukningsmateriel	967	4 767
Avhårdning	13 399	13 367
	224 558	367 205

Reparationer		
Tvättstuga	9 788	5 596
Lås	9 236	0
Mark/gård/utemiljö	26 951	2 141
Övrigt	8 199	33 502
	54 174	41 239

Periodiskt underhåll		
Gemensamma utrymmen	29 134	0
Mark/gård/utemiljö	0	28 750
	29 134	28 750

Taxebundna kostnader		
Ei	110 700	120 176
Värme	393 753	361 572
Vatten	104 430	81 978
Sophämtning/renhållning	45 711	51 543
	654 594	615 269

Handwritten signature and date:
A. 2016

Not 2 fortsättning	2012	2011
Övriga driftskostnader		
Försäkring	26 731	35 864
Samfällighetsavgift	19 010	190 441
Kabel-TV	68 065	51 329
	113 806	277 634
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	38 874	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	4 092	3 017
Revisionsarvode extern revisor	19 250	13 750
Föreningskostnader	17 958	29 001
Styrelseomkostnader	7 937	8 304
Förvaltningsarvode	63 424	60 757
Förvaltningsarvoden övriga	1 020	2 438
Administration	3 070	1 598
Korttidsinventarier	0	2 180
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 520	5 520
	122 271	126 565
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	47 200	48 550
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	4 841	6 241
Sociala kostnader	4 675	4 686
	56 716	59 477
Avskrivningar		
Byggnad	146 932	136 048
Förbättringar	8 436	8 436
	155 368	144 484
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 449 494	1 660 622

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	106 222 262	106 222 262
Utgående anskaffningsvärde	106 222 262	106 222 262

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-618 345	-473 861
Årets avskrivningar enligt plan	-155 368	-144 484
Utgående avskrivning enligt plan	-773 712	-618 345

Planenligt restvärde vid årets slut	105 448 550	105 603 918
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	8 350 000	8 350 000

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde mark	7 800 000	7 800 000
	48 800 000	48 800 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	48 800 000	48 800 000
	48 800 000	48 800 000

Not 4	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Kabel-tv	29 222	21 442
Fastighetsförsäkring	19 436	24 075
Telia	443	467
	49 101	45 984

Not 5	Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
KORTFRISTIGA PLACERINGAR		2012-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Nordea Stratega 10	0	0	0	1 060 205
		0	0	1 060 205

Not 6			Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	59 314 290	0	0	59 314 290
Upplåtelseavgifter	1 443 499	0	0	1 443 499
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	929 055	80 819	-28 750	876 986
Summa bundet eget kapital	61 686 844	80 819	-28 750	61 634 775
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	992 552	-80 819	436 355	637 016
Årets resultat	303 642	303 642	-407 605	407 605
Summa fritt eget kapital	1 296 195	222 823	28 750	1 044 621
Summa eget kapital	62 983 039	303 642	0	62 679 396

8
CRO-22
A W 15

Not 7	2012	2011
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	876 986	796 167
Reservering enligt stadgar	80 819	80 819
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-28 750	0
Vid årets slut	929 055	876 986

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2012-12-31	2012-12-31	2011-12-31	
Nordea Hypotek	3,040 %	9 945 555	9 951 800	2013-02-28
Nordea Hypotek	3,040 %	9 945 555	9 951 800	2013-02-28
Nordea Hypotek	3,040 %	8 013 202	9 957 747	2013-02-28
Nordea Hypotek	3,790 %	15 415 648	15 434 533	2013-01-16
Summa skulder till kreditinstitut		43 319 960	45 295 880	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-80 000	-45 942	
		43 239 960	45 249 938	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 898 088 Kr.

Handwritten signature
AOR

Not 9
UPPLUPNA KOSTNADER

	2012-12-31	2011-12-31
El	12 045	10 205
Värme	44 674	36 948
Extern revisor	18 500	18 000
Ränta	225 693	48 751
Sophämtning	0	3 413
Föreningskostnader	0	1 000
Fastighetskötsel enligt beställning	0	1 601
Fastighetskötsel entreprenad	0	10 500
Vatten	6 118	0
	307 030	130 418

Enköping den 18/13 2013

Lennart Hugo Andersson
Ledamot

Rolf David Engström
Ledamot

Gunilla Elisabet Wallebring
Ledamot

Glen Anders Årnild
Ledamot

Karl Runo Östlund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8/4 2013

Johan Tingström
Auktoriserad revisor