Årsredovisning
2016

BRF ROXEN 7
716425-8001

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

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 1987-04-24.

Äkta förening
Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten
Föreningen äger och förvaltar fastigheten Roxen 7 på adressen Årstavägen 28 i Årsta. Föreningen har 48 lägenheter om totalt 3 015 kvm och 1 lokal om 437 kvm.

Försäkring
Fastigheten är försäkrad hos Protector försäkring Sverige AB

Styrelsens sammansättning

Dan Sandström Svensson	Ordförande
Iréne Carlsson	Kassör
Maria Börjesson	Sekreterare
Tomas Holm	Ledamot
Elisabeth Sandolf	Suppleant
Joakim Söderman Mossavion	Ledamot

Firmateckning
Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Marie Hiller	Revisor
Sara Haeggman	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten
Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-11. Styrelsen har under verksamhetsåretet haft 11 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 71 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 69 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Utförda historiska underhåll

1990	Renovering av hisssar
1992	Omläggning av tak
1993	Rörstambyte
1995	Elstambyte
2008	Renovering balkonger
2008	Omputsning av fasad
2008	Byte av ytterfönster
2008	Byte av stup- och hängrännor
2008	Ny takfot
2010	Ventilationssystem, nya fläktar
2010-2011	Frånluftsvärmeåtervinning
2012	Dränering och nytt ytskikt vid norra fasaden 28:an
2013	Omläggning, dagvattenavrinning och asfaltering av parkeringarna
2015	Omläggning av el, vilket möjliggör bl.a. installation av elspis i samtliga lägenheter. Nya elstammar i båda husen.
2016	Byte av belysning i trapphus, källare och vind. Byte av säkringsskåp i varje lägenhet med tillagd trefas.

Planerade underhåll

2017	Renovera tvättstuga i 28:an
2017	Se över användningen av lokalen och visst underhållsarbete

Övrig verksamhetsinformation

Två styrelseledamöter, Stefan Ståhl och Carin Lhotsky, har avgått under året på grund av flytt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övriga uppgifter

Takterassen i 28:an har möblerats..
Byggt skåp till mätarblocken.
Bytt kompressor till värrmesystemet.
Sagt upp hyreskontraktet med lokalhyresgäster för förhandlng.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 090	2 073	2 095	2 077
Resultat efter fin. poster	-397	-96	-164	-119
Soliditet, %	72	71	66	66
Taxeringsvärde	52 109	46 975	46 975	46 975
Bostadsyta, kvm	3 015	3 015	3 015	3 015
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 658	1 857	1 857	1 857

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2015-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2016-12-31
Insatser	9 163	-	-	9 163
Upplåtelseavgifter	5 432	-	-	5 432
Fond, yttre underhåll	802	-	38	840
Balanserat resultat	-911	-96	-38	-1 045
Årets resultat	-96	96	-397	-397
Eget kapital	***14 390***	***0***	***-397***	***13 993***

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 045
Årets resultat	-397
Totalt	**-1 442**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Reservering fond för yttre underhåll	38
Balanseras i ny räkning	-1 480
	-1 442

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		2 090	2 073
Rörelseintäkter		7	11
Summa rörelseintäkter		***2 096***	***2 084***
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-5	-1 668	-1 364
Övriga externa kostnader	6	-134	-158
Personalkostnader	7	-73	-73
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-525	-493
Summa rörelsekostnader		***-2 399***	***-2 087***
Rörelseresultat		**-303**	**-3**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-94	-93
Summa finansiella poster		***-94***	***-93***
Resultat efter finansiella poster		**-397**	**-96**
Årets resultat		**-397**	**-96**

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	16 594	16 984
Markanläggningar	10	406	417
Maskiner och inventarier	11	29	0
Summa materiella anläggningstillgångar		***17 029***	***17 402***
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	4	4
Summa finansiella anläggningstillgångar		***4***	***4***
Summa anläggningstillgångar		***17 034***	***17 406***
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9	20
Övriga fordringar	13	49	76
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	119	101
Summa kortfristiga fordringar		***178***	***198***
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 261	2 802
Summa kassa och bank		***2 261***	***2 802***
Summa omsättningstillgångar		***2 439***	***3 000***
Summa tillgångar		**19 473**	**20 406**

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 595	14 595
Fond för yttre underhåll		840	802
Summa bundet eget kapital		***15 435***	***15 397***
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 045	-911
Årets resultat		-397	-96
Summa fritt eget kapital		***-1 442***	***-1 007***
Summa eget kapital		***13 993***	***14 390***
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	5 000	5 600
Summa långfristiga skulder		***5 000***	***5 600***
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		130	71
Övriga kortfristiga skulder		-1	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	351	343
Summa kortfristiga skulder		***480***	***416***
Summa eget kapital och skulder		**19 473**	**20 406**

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper
Årsredovisningen för Brf Roxen 7 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	2-10 %
Markanläggningar	2,5 %
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
Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 268 SEK per lägenhet.

Not 1, Rörelseintäkter	**2016**	**2015**
Ersättning från försäkringsbolag	0	3
Hyresintäkter, bostäder	57	86
Hyresintäkter, lokaler	175	175
Hyresintäkter, p-platser	72	72
Kabel-TV/Bredband	95	95
Årsavgifter, bostäder	1 676	1 646
Övriga intäkter	21	8
Summa	***2 096***	***2 084***

Not 2, Fastighetsskötsel	2016	2015
Besiktning och service	37	28
Städning och fastighetsskötsel	123	176
Trädgårdsarbete	6	6
Summa	***166***	***210***

Not 3, Reparationer	2016	2015
Försäkringsskador	0	3
Reparationer	297	114
Summa	***297***	***117***

Not 4, Taxebundna kostnader	2016	2015
Fastighetsel	161	183
Sophämtning	53	53
Uppvärmning	390	401
Vatten	69	59
Summa	***674***	***696***

Not 5, Övriga driftskostnader	2016	2015
Avgälder	230	173
Bredband	135	23
Fastighetsförsäkringar	53	50
Fastighetsskatt	72	71
Kabel-TV	40	10
Självrisker	0	14
Summa	***531***	***342***

Not 6, Övriga externa kostnader	2016	2015
Förbrukningsinventarier	42	10
Förbrukningsmaterial	0	0
Juridiska kostnader	2	0
Kameral förvaltning	44	50
Konsultkostnader	0	35
Revisionsarvoden	3	1
Övriga förvaltningskostnader	43	62
Summa	***134***	***158***

Not 7, Personalkostnader	2016	2015
Sociala avgifter	18	17
Styrelsearvoden	55	55
Övriga personalkostnader	0	0
Summa	***73***	***73***

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2016	2015
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	90	93
Övriga räntekostnader	4	0
Summa	***94***	***93***

Not 9, Byggnad och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	24 011	22 695
Årets inköp	121	1 316
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	24 132	24 011
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 027	-6 545
Årets avskrivning	-511	-482
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 538	-7 027
Utgående restvärde enligt plan	**16 594**	**16 984**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 710	24 547
Taxeringsvärde mark	25 399	22 428
Summa	***52 109***	***46 975***

Not 10, Markanläggningar	2016	2015
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	442	442
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	442	442
Ingående ackumulerad avskrivning	-25	-14
Årets avskrivning	-11	-11
Utgående ackumulerad avskrivning	-36	-25
Utgående restvärde enligt plan	**406**	**417**

Not 11, Maskiner och inventarier	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	167	167
Inköp	31	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	198	167
Ingående ackumulerad avskrivning	-167	-167
Avskrivningar	-2	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-169	-167
Utgående restvärde enligt plan	**29**	**0**

Not 12, Långfristiga värdepappersinnehav	2016-12-31	2015-12-31
Insats branschorganisatio	4	4
Summa	***4***	***4***

Not 13, Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
Skattefordringar	7	8
Skattekonto	42	42
Övriga fordringar	0	27
Summa	***49***	***76***

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Bredband	22	0
Försäkringspremier	12	0
Förvaltning	12	11
Kabel-TV	10	10
Tomträtt	58	58
Vatten	0	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	22
Summa	***119***	***101***

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2016-12-31	Skuld 2016-12-31	Skuld 2015-12-31
Swedbank	2017-10-25	1,5 %	2 500	2 500
Swedbank	2020-10-23	1,85 %	2 500	2 500
Swedbank	2016-02-28	1,15 %		600
Summa			***5 000***	***5 600***

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2016-12-31**	**2015-12-31**
El	20	20
Förutbetalda avgifter/hyror	203	202
Löner	55	55
Sociala avgifter	17	17
Uppvärmning	49	41
Utgiftsräntor	6	7
Summa	***351***	***343***

Not 17, Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Totalt uttagna pantbrev	5 600	5 600
Summa	***5 600***	***5 600***

Underskrifter

Åsta 2017-04-04
Ort och datum

Dan Sandström Svensson
Ordförande

Iréne Carlsson
Kassör

Elisabeth Sandolf
Suppleant

Maria Börjesson
Sekreterare

Tomas Holm
Ledamot

Joakim Söderman Mossavion
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017 – 04 – 10

Marie Hiller
Revisor

Sara Haeggman
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman den 10 maj 2017 i Brf Roxen 7

Som valda revisorer har vi granskat årsredovisning, bokföring och styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Roxen 7 för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

Intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer och inget i 2016 års elva styrelsemötesprotokoll föranleder anmärkning. Vi anser att revisionen ger rimlig grund för att tillstyrka att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkning samt beviljar styrelsen ansvarsfrihet för den period som revisionen omfattar.

Årsta den 10 april 2017

Marie Hiller
intern revisor

Sara Hæggman
intern revisor