

Årsredovisning 2018

BRF ROXEN 7
716425-8001

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 1987-04-24.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Roxen 7 på adresserna Årstavägen 26 och 28 i Årsta. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 47 bostadsrätter om totalt 3 015 kvm och 1 lokal om 437 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Osséen Agency AB.

Styrelsens sammansättning

Dan Sandström Svensson	Ordförande
Nisar Mohammed (avgick september)	Vice ordförande
Maria Börjesson	Sekreterare
Carolina Öberg	Vice ordförande
Susanne Wilhelm	Ledamot
Tomas Holm	Ledamot
Irène Carlsson	Kassör
Anders Lundin (invalid november)	Ledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

Revisorer

Marie Hiller	Revisor
Sara Haeggman	Revisor

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-15.

Utförda historiska underhåll

1990	Renovering av hissar
1992	Omläggning av tak
1993	Rörstambyte
1995	Elstambyte
2008	Ny takfot
2008	Byte av stup- och hängrännor
2008	Byte av ytterfönster
2008	Omputsning av fasad
2008	Renovering balkonger
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
2017	Byte av portar, installation av automatiska dörröppnare
2017	Genomgång ventilation

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB
Fastighetsskötsel	Woxberg Fastighetsskötsel AB
Värmepump	Climapac Stockholm AB
Bredband	ComHem / Ownit
Hissar	Kone AB
Saneringsförsäkring	Anticimex
El	Elevio / Fortum
Städning trapphus, mattor	Fastighetsägarna
Sophämtning, tidningar	Sthlm Vatten / SUEZ

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har noga sonderat bland solcells-leverantörer, bjudit in, offerthanterat och upplandlat val av leverantör. Avtal är tecknat med den som ger föreningen mest värde. Installation planeras till 2019.

Då det är stor efterfråga på att Brf ska tillhandahålla p-plaster, har vi lyckats se till att ytterligare en bil får plats på 28:ans parkering.

Testet av det nya tvätt-stugeschemat har fallit väl ut och vi bedömer att behovet av akut-tvättstuga har minskat. Att ersätta maskinerna i akut-tvättstugorna anser vi inte vara ekonomiskt försvarbart.

Den årliga stämman hölls i maj och på en extra stämma i november godkändes de nya stagarna.

Föreningen har haft två städdagar med inhyrd container och korvgrillning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 71 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 70 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 080	2 076	2 090	2 073
Resultat efter fin. poster	-247	-562	-397	-96
Soliditet, %	70	71	72	71
Yttre fond	1 096	878	840	802
Taxeringsvärde	52 109	52 109	52 109	46 975
Bostadsyta, kvm	3 015	3 015	3 015	3 015
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	567	567	567	557
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 658	1 658	1 658	1 857
Genomsnittlig skuldränta, %	1,39	1,63	1,69	1,65
Belåningsgrad, %	32,07	31,07	30,13	32,97

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	9 163	-	-	9 163
Upplåtelseavgifter	5 432	-	-	5 432
Fond, yttre underhåll	878	-	218	1 096
Balanserat resultat	-1 480	-562	-218	-2 260
Årets resultat	-562	562	-247	-247
Eget kapital	13 431	0	-247	13 184

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 260
Årets resultat	<u>-247</u>
Totalt	-2 507

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	218
Att från yttre fond i anspråk ta	-96
Balanseras i ny räkning	<u>-2 629</u>
	-2 507

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
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 080	2 076
Rörelseintäkter		0	2
Summa rörelseintäkter		2 080	2 077
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 580	-1 893
Övriga externa kostnader	8	-86	-74
Personalkostnader	9	-72	-74
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-519	-517
Summa rörelsekostnader		-2 257	-2 558
Rörelseresultat		-177	-480
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-70	-82
Summa finansiella poster		-70	-82
Resultat efter finansiella poster		-247	-562
Årets resultat		-247	-562

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	15 591	16 093
Markanläggningar	12	384	395
Maskiner och inventarier	13	44	49
Pågående projekt		0	38
Summa materiella anläggningstillgångar		16 018	16 574
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	4	4
Summa finansiella anläggningstillgångar		4	4
Summa anläggningstillgångar		16 022	16 578
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19	13
Övriga fordringar	15	46	47
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	128	127
Summa kortfristiga fordringar		193	187
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 491	2 201
Summa kassa och bank		2 491	2 201
Summa omsättningstillgångar		2 684	2 388
Summa tillgångar		18 706	18 966

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 595	14 595
Fond för yttre underhåll		1 096	878
Summa bundet eget kapital		15 691	15 473
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 260	-1 480
Årets resultat		-247	-562
Summa fritt eget kapital		-2 507	-2 042
Summa eget kapital		13 184	13 431
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	5 000	5 000
Summa långfristiga skulder		5 000	5 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		146	174
Övriga kortfristiga skulder		-0	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	376	361
Summa kortfristiga skulder		522	535
Summa eget kapital och skulder		18 706	18 966

Noter

Not 1, 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 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, bostäder	57	57
Hysesintäkter, lokaler	179	176
Hysesintäkter, p-platser	73	72
Årsavgifter, bostäder	1 676	1 676
Övriga intäkter	95	97
Summa	2 080	2 077

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	36	79
Fastighetsskötsel	116	101
Städning	41	40
Trädgårdsarbete	2	4
Övrigt	0	1
Summa	194	224

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	129	148
Summa	129	148

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
Omvandling lokaler	96	0
Gnmg ventilation	0	148
Övrigt	0	219
Summa	96	367

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	193	185
Sophämtning	64	61
Uppvärmning	342	354
Vatten	76	73
Summa	676	673

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Bredband	87	87
Fastighetsförsäkringar	52	50
Fastighetsskatt	75	74
Kabel-TV	41	41
Tomträttsavgälder	230	230
Summa	485	482

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	3	0
Kameral förvaltning	48	47
Revisionsarvoden	2	2
Övriga förvaltningskostnader	33	25
Summa	86	74

Not 9, Personalkostnader	2018	2017
Löner, arbetare	0	1
Sociala avgifter	17	18
Styrelsearvoden	55	55
Summa	72	74

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	70	82
Summa	70	82

Not 11, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	24 132	24 132
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	24 132	24 132
Ingående ackumulerad avskrivning	-8 040	-7 538
Årets avskrivning	-502	-502
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 542	-8 040
Utgående restvärde enligt plan	15 591	16 093

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 710	26 710
Taxeringsvärde mark	25 399	25 399
Summa	52 109	52 109

Not 12, Markanläggningar	2018	2017
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	442	442
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>442</u>	<u>442</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-47	-36
Årets avskrivning	-11	-11
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-58</u>	<u>-47</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>384</u></u>	<u><u>395</u></u>

Not 13, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	222	198
Inköp	0	24
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>222</u>	<u>222</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-173	-169
Avskrivningar	-5	-4
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-178</u>	<u>-173</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>44</u></u>	<u><u>49</u></u>

Not 14, Långfristiga värdepappersinnehav	2018-12-31	2017-12-31
Insats branschorganisatio	4	4
Summa	<u>4</u>	<u>4</u>

Not 15, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	4	5
Skattekonto	42	42
Summa	<u>46</u>	<u>47</u>

Not 16, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	22	22
Försäkringspremier	13	13
Förvaltning	12	12
Kabel-TV	10	10
Tomträtt	58	58
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	13
Summa	128	127

Not 17, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank	2019-10-28	0,78 %	2 500	2 500
Swedbank	2020-10-23	1,85 %	2 500	2 500
Summa			5 000	5 000

Not 18, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
El	15	22
Fastighetsskötsel	5	0
Förutbetalda avgifter/hyror	204	203
Löner	55	55
Sociala avgifter	17	17
Uppvärmning	59	50
Utgiftsräntor	10	5
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	9
Summa	374	361

Not 19, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	5 600	5 600
Summa	5 600	5 600

Underskrifter

Åsta, 2019 - 04 - 08

Ort och datum

Dan Sandström Svensson

Dan Sandström Svensson
Ordförande

Maria Börjesson

Maria Börjesson
Sekreterare

Susanne Wilhelm

Susanne Wilhelm
Ledamot

Irène Carlsson

Irène Carlsson
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 09

Marie Hiller

Marie Hiller
Revisor

Anders Lundin

Anders Lundin
Ledamot

Carolina Öberg

Carolina Öberg
Ledamot / Vice ordförande

Tomas Holm

Tomas Holm
Ledamot

Sara Haeggman

Sara Haeggman
Revisor

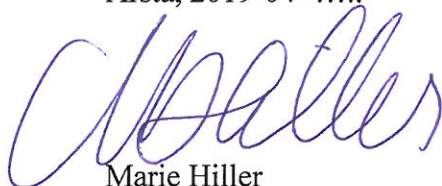
REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman den 7 maj 2019 i Brf Roxen 7

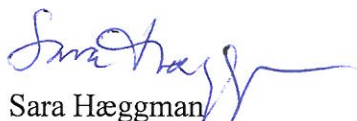
Som valda revisorer har vi granskat årsredovisning, bokföring och styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Roxen 7 för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31. Kostnader och intäkter är styrkta med verifikationer. Styrelsen har haft tio protokollförda möten under året och inget i styrelsemötesprotokollen har föranlett anmärkningar.

Vi anser att vår revision ger rimlig grund för att tillstyrka att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkning samt beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Årsta, 2019-04-⁰⁹.....



Marie Hiller
Intern revisor



Sara Hæggman
Intern revisor