



Årsredovisning 2018

Brf Röda Rosen nr 8

Org. 716417-4380

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Brf Röda Rosen nr 8
Strindbergsgatan 53, 115 53 STOCKHOLM

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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.

Föreningens fastighet, Röda Rosen 8 i Stockholms kommun förvärvades 1981.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Strindbergsgatan 53. Fastigheten byggdes 1934 och har värdeår 1934.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1985 kvm, varav 1976 kvm utgör lägenhetsyta och 9 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

2 st 1 rum och kök
8 st 2 rum och kök
2 st 3 rum och kök
6 st 4 rum och kök
5 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 23 upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har en uthyrd lokal.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Bostadsrätterna. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg.

Underhållsplan har föreningen upprättat under 2016, vilken sträcker sig till år 2035.

Förvaltningsavtal avseende fastighetsskötsel har föreningen tecknat med POS Fastighetsvård AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Ny fjärrvärmeundercentral	2003
Säkerhetsdörrar i trapphuset	2007
Renovering av tvättstuga + nya maskiner	2008
Renovering av hissar, utbyte hissmaskiner	2010
Dränering, isolering västra & södra fasaden	2010
Installation av sopsug	2010
Balkong- och fasadrenovering	2010/2011
Källarrenovering	2015
Partiella stambyten	2011/2015
Nytt fibernätverk	2017
Ny pump i hisschaktet	2017
Relinat köksstammen för "Zorna"	2017

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-11-10 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1980-11-30. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-05-16 hos Bolagsverket. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen för Röda Rosen. Föreningens andel är 8,78%. Samfälligheten förvaltas av syssloman.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna och Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 32 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 1. Antalet medlemmar som utträtt under året är 2. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 31. Under året har 1 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-03-15 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Göran Tamm	ledamot/ordf.
Johanna Laser	ledamot/kassör
Robin Rydell	ledamot
Lars Hässler	ledamot
Urban Johansson	suppleant
Bo Sallmander	suppleant

Till extern **revisor** valdes Edward Waller, Edward Waller AB och till intern revisor valdes Ulf Lagerström.

Valberedningen består av Bo Sallmander och Göran Tamm.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 6 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomiska utveckling följer i stort sett plan. Styrelsens ekonomiska målsättning har uppfyllts. Föreningen har ett positivt EBITDA-resultat dvs. utfallet före avskrivningar och finansiella kostnader är positivt.

Utfallet efter avskrivningar och finansiella kostnader 2018 blev – en förlust på 188 922kr, vilket är en viss förbättring jämfört med föregående år. Det är dock en kraftig förbättring jämfört med utfallet under perioden 2012–2016 – i genomsnitt cirka 400 000kr per år.

Budgeten för 2019 pekar på en fortsatt stabil ekonomisk utveckling för föreningen.

Installationen av bergvärme väntas ge stora besparingar på våra uppvärmningskostnader, men ökade räntekostnader och avskrivningar.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärme. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån har föreningen ett negativt kassaflöde.

Under verksamhetsåret har den succesiva renoveringen av avloppsstammarna slutförts. Samtliga avloppsstammar är utbytta eller "relinade"

Bygglovhandlingar har tagits fram för en eventuell utbyggnad av vinden. Om bygglov erhålles skall ny stämma besluta om utbyggnad skall genomföras eller ej.

I samband med budgetarbetet inför år 2018 beslutade föreningen om en avgiftshöjning på 5% fr.o.m. 1 januari 2018. Inför 2019 beslutade styrelsen att lämna årsavgifterna oförändrade.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet sammanfattas nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Planerad åtgärd	År
Installation av bergvärme	2019
Ev konvertering av vinden till lgh	2020-2021
Byte av tak	2020-2021

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 782 016	7 813 455	591 225	-3 626 385	-222 523	8 337 788
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			160 800	-160 800		
Ianspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-222 523	222 523	
Årets resultat					-188 922	-188 922
Belopp vid årets utgång	3 782 016	7 813 455	752 025	-4 009 708	-188 922	8 148 866

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	975	936	897
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-189	-231	-695
Soliditet, %	57	59,7	60
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	460	438	417
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	2 725	2 729	2 733
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	1 914	1 914	1 914
Genomsnittlig skuldränta, %	1	1,26	1,61
* Fastighetens belåningsgrad, % **	41,2	40,8	40,7

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-4 009 708
Årets resultat	-188 922
	<hr/>
	-4 198 630
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	160 800
Ur yttre fond ianspråk tas	0
I ny räkning överföres	-4 359 429
	<hr/>
	-4 198 630

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning,

kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	974 796	936 200
Summa rörelsens intäkter m.m.		974 796	936 200
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-709 136	-695 393
Övriga externa kostnader	4	-70 375	-79 830
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-323 169	-314 275
Summa rörelsens kostnader		-1 102 680	-1 089 498
Rörelseresultat		-127 884	-153 298
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	6
Räntekostnader		-61 038	-69 231
Summa finansiella poster		-61 038	-69 225
Resultat efter finansiella poster		-188 922	-222 523
Årets resultat		-188 922	-222 523

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	13 077 943	13 201 128
Inventarier, verktyg och installationer	6	28 821	31 032
Pågående nyanläggningar	7	751 765	36 384
Summa materiella anläggningstillgångar		13 858 529	13 268 544
Summa anläggningstillgångar		13 858 529	13 268 544
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		55 115	55 621
Övriga fordringar		128 450	65 023
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	27 531	31 227
Summa kortfristiga fordringar		211 096	151 871
Kassa och bank		270 769	594 795
Summa omsättningstillgångar		481 865	746 666
SUMMA TILLGÅNGAR		14 340 394	14 015 210

BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	11 595 471	11 595 471
Yttre fond	752 025	591 225
Summa bundet eget kapital	12 347 496	12 186 696
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 009 707	-3 626 385
Årets resultat	-188 922	-222 522
Summa fritt eget kapital	-4 198 629	-3 848 907
Summa eget kapital	8 148 867	8 337 789
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	5 385 000	5 377 500
Summa långfristiga skulder	5 385 000	5 377 500
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	0	15 000
Leverantörsskulder	627 767	53 418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 178 760	231 503
Summa kortfristiga skulder	806 527	299 921
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 340 394	14 015 210

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-127 884	-153 298
Avskrivningar	323 169	314 275
Erhållen ränta mm	0	6
Erlagd ränta	-61 038	-69 231
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	134 247	91 752
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	0	25 742
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-59 731	117 329
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	574 349	14 600
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-52 237	54 803
Kassaflöde från den löpande verksamheten	596 628	304 226
Investeringsverksamheten		
Pågående ombyggnation	-715 381	-36 384
Fastighetsförbättringar	-197 773	-258 149
Förvärv av inventarier och installationer	0	-33 141
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-913 154	-327 674
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-7 500	-7 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 500	-7 500
Förändring av likvida medel	-324 026	-30 948
Likvida medel vid årets början	594 794	625 742
Likvida medel vid årets slut	270 768	594 794

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Stomme och grund	100 år
Yttertak	60 år
Fasad/balkonger	40-50 år
Fönster/dörrar och portar	10-40 år
Stomkomplettering förening	20-50 år
Stomkomplettering medlem	50 år
Stamledningar	40-50 år
Värmesystem	50 år
Luftbehandlingssystem	100 år
Fastighetsel	50 år
Hissreovering	40 år
Markanläggning	40 år
Ventilation	10 år
Inventarier	15 år
Installationer	25 år

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 337 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	908 796	865 488
	Hyresintäkt lokaler	66 000	64 900
	Övriga intäkter	0	5 812
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	974 796	936 200
Not 3	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel	31 500	32 605
	Fastighetsel	40 749	48 620
	Fjärrvärme	297 617	283 741
	Vatten	25 122	23 954
	Sophämtning	37 771	22 086
	Städ	40 365	39 540
	Reparationer och underhåll	44 437	65 161
	Kabel-tv	21 988	28 095
	Fastighetsförsäkring	38 554	24 242
	Fastighetsskatt / fastighetsavgift	30 751	30 245
	Hissar	22 932	31 839
	Övriga driftskostnader	77 350	65 265
	Summa driftkostnader	709 136	695 393
Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Ekonomisk förvaltning	40 141	38 700
	Revisionsarvode	15 000	19 375
	Konsultarvoden	0	4 125
	Styrelsemöte, årsstämma och medlemsmöten	3 858	2 530
	Serviceavgift till brf-organisation	5 082	9 437
	Telefon, Porto mm	217	84
	Övriga externa kostnader	6 077	5 579
	Summa övriga externa kostnader	70 375	79 830

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	15 942 042	15 683 893
	Fastighetsförbättringar	197 773	258 149
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 139 815	15 942 042
	Ingående avskrivningar	-2 740 914	-2 428 748
	Årets avskrivningar	-320 958	-312 166
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 061 872	-2 740 914
	Utgående redovisat värde	13 077 943	13 201 128
	Redovisat värde byggnader	10 167 563	10 258 308
	Redovisat värde markanläggningar	1 038 080	1 070 520
	Redovisat värde mark	1 872 300	1 872 300
	Summa redovisat värde	13 077 943	13 201 128
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	53 600 000	53 600 000
	varav byggnader:	17 600 000	17 600 000
Not 6	Inventarier och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	33 141	0
	Årets anskaffningar	0	33 141
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 141	33 141
	Ingående avskrivningar	-2 109	0
	Årets avskrivningar	-2 211	-2 109
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 320	-2 109
	Utgående redovisat värde	28 821	31 032
Not 7	Pågående nyanläggningar	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	36 384	0
	Pågående ombyggnation	715 381	36 384
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	751 765	36 384
	Utgående redovisat värde	751 765	36 384
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetald fastighetsförsäkring	13 068	11 873
	Övriga förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	14 463	19 354
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 531	31 227

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	0	60 000
	Amortering efter 5 år	5 385 000	5 317 500
	Summa långfristiga skulder	5 385 000	5 377 500

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
Handelsbanken	2019-04-18	1,05	0	1 485 000
Handelsbanken	2019-04-18	1,05	0	600 000
Handelsbanken	2019-04-23	1,05	0	500 000
Handelsbanken	2019-06-03	1,05	0	2 800 000
Summa			0	5 385 000
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				5 385 000

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda hyror och avgifter	100 158	125 246
	Upplupen räntekostnad	7 576	8 399
	Upplupen fjärrvärme	39 158	42 286
	Upplupen el	3 500	3 035
	Övriga upplupna kostnader	28 368	52 537
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	178 760	231 503

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 800 000	13 800 000
	Summa ställda säkerheter	13 800 000	13 800 000

Stockholm 2019-

Göran Tamm Johanna Laser

Robin Rydell Lars Hässler

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019.

Edward Waller
Extern revisor

Ulf Lagerström
Intern revisor