

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Röda Rosen nr 8

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 1980-11-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1980-11-30 och nuvarande stadgar registrerades 2006-09-18 hos Bolagsverket.

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

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

Styrelsen

Lisa Mathiasson	Ledamot
Cecilia Montgomery	Ledamot
Göran Tamm	Ledamot

Urban Johansson	Suppleant
-----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.
Extra föreningsstämma hölls 19 oktober som främst gällde förslag till nya stadgar.

Revisorer

Jon Nilsson	Ordinarie Extern
Johanna Laser	Ordinarie Intern
Margot Widlund-Nilsson	Suppleant Intern

Deloitte AB



Valberedning

Bo Sallmander
Johanna Laser

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Röda Rosen 8	1981	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partner.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

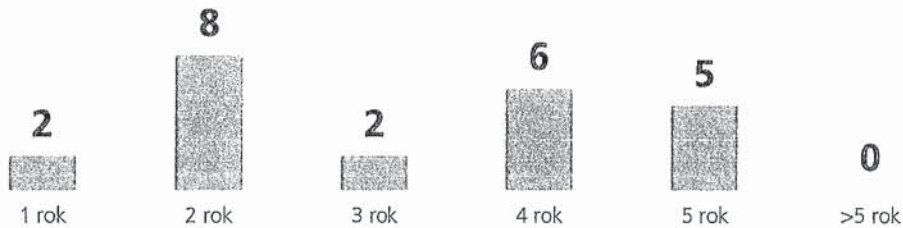
Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1934.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 985 m², varav 1 975 m² utgör lägenhetsyta och 10 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kommunikation 3G	10 m ²	2018-12-31

Bo Sallmander
Johanna Laser
all

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Ny fjärrvärmeundercentral	2003
Säkerhetsdörrar i trapphuset	2007
Renovering av tvättstuga, nya maskiner	2008
Hissrenovering, utbyte hissmaskiner	2010
Dränering, isolering, västra och södra fasaden	2010
Installation av sopsug	2010
Balkong-och fasadrenovering	2010
Källarrenovering	2011-2015
Partiella stambyten	2011-2015

Planerat underhåll	År
Stämbyte, badrumsstam i 2-rumslägenheterna.	2016
Indragning av ventilation i källaren	2016
Service och kontroll av sopsugen samt flytt av sopsugsluckan	2016
Ny cykelparkering för fastigheten	2016
Plantering vid entrén	2016

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Rådgivning mm	Bostadsrätterna

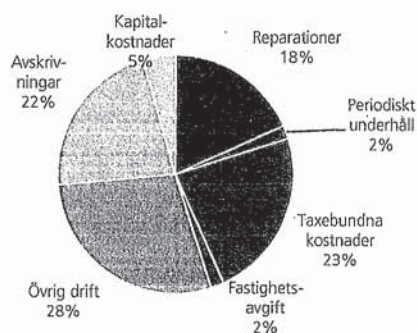
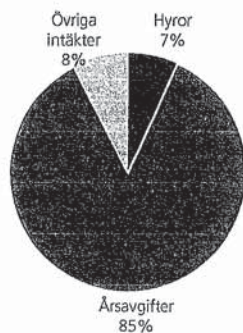

Annika J. Blom
lll

Föreningens ekonomi

	2016	2015
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 070 137	1 441 724
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	961 924	773 846
Finansiella intäkter	54	106
Minskning kortfristiga fordringar	0	7 774
Ökning av långfristiga skulder	1 500 000	0
	2 461 978	781 726
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 218 280	1 064 978
Finansiella kostnader	74 870	62 851
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 297 209	0
Ökning av kortfristiga fordringar	55 402	0
Minskning av kortfristiga skulder	48 323	25 484
	2 694 084	1 153 313
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	838 031	1 070 137
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-232 106	-371 587

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stambyte, badrumsstam i 2-rumslägenheterna.

Indragning av ventilation i källaren.

Service och kontroll av sopsugen samt flytt av sopsugsluckan.

Planering av cykelparkering för fastigheten.

Planering av plantering vid entrén att utföras under våren 2016

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:32

Tillkommande medlemmar:3

Avgående medlemmar:4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:31

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	417	347	378	351
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	0	0	2 349
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 734	1 975	2 365	8 369
Elkostnad/m ² totalyta	16	20	21	26
Värmekostnad/m ² totalyta	149	161	107	140
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	10	12	9
Kapitalkostnader/m ² totalyta	38	32	126	139
Soliditet (%)	60	69	70	14
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-695	-699	-984	-520
Nettoomsättning (tkr)	888	750	687	887

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 975 m² bostäder och 10 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 782 016	0	0	3 782 016
Upplåtelseavgifter	7 813 455	0	0	7 813 455
Fond för yttre underhåll	620 446	160 800	-133 910	593 556
S:a bundet eget kapital	12 215 917	160 800	-133 910	12 189 027
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 960 280	-160 800	-564 790	-2 234 691
Årets resultat	-695 325	-695 325	698 700	-698 700
S:a ansamlad förlust	-3 655 606	-856 125	133 910	-2 933 390
S:a eget kapital	8 560 311	-695 325	0	9 255 637

Karin Tallin
pl

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-695 325
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 799 481
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-160 800
summa balanserat resultat	-3 655 606

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

29 221
-3 626 385

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

Johanna Järn
Wahl

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	887 766	749 956
Övriga rörelseintäkter	Not 3	74 158	23 890
Summa rörelseintäkter		961 924	773 846
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-998 596	-919 660
Övriga externa kostnader	Not 5	-219 684	-145 318
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-364 153	-344 822
Summa rörelsekostnader		-1 582 433	-1 409 801
RÖRELSERESULTAT		-620 509	-635 955
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54	106
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 870	-62 851
Summa finansiella poster		-74 816	-62 745
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-695 325	-698 700
ÅRETS RESULTAT		-695 325	-698 700

Kim Jallin
04

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	13 255 145	12 322 089
Summa materiella anläggningstillgångar	13 255 145	12 322 089
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	13 255 145	12 322 089
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	25 742	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	269 830	276 709
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 9	0	20 088
Summa kortfristiga fordringar	295 572	296 797
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	625 742	801 221
Summa kassa och bank	625 742	801 221
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	921 314	1 098 018
SUMMA TILLGÅNGAR	14 176 459	13 420 108

Lin Jallén
oll

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 595 471	11 595 471
Fond för yttre underhåll	Not 10	620 446	593 556
Summa bundet eget kapital		12 215 917	12 189 027
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 960 280	-2 234 691
Årets resultat		-695 325	-698 700
Summa fritt eget kapital		-3 655 606	-2 933 390
SUMMA EGET KAPITAL		8 560 311	9 255 637
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	5 400 000	3 900 000
Summa långfristiga skulder		5 400 000	3 900 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		38 818	92 624
Skatteskulder		0	3 920
Övriga skulder		40 069	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	137 261	167 927
Summa kortfristiga skulder		216 148	264 471
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 176 459	13 420 108

[Handwritten signature]
CE

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	60 år	60 år
Fasad/balkonger	40-50 år	40-50 år
Fönster/dörrar och portar	10-40 år	10-40 år
Stomkomplettering förening	20-50 år	20-50 år
Stomkomplettering medlem	50 år	50 år
Stamledningar	40-50 år	40-50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Luftbehandlingssystem	100 år	100 år
Fastighetsel	50 år	50 år
Hissrenovering	40 år	40 år
Markanläggning	40 år	40 år
Ventilation	10år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	823 523	685 748
Hyror antennplats	64 236	64 181
Öresutjämning	7	27
	887 766	749 956

Linus Holm
all

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
	Försäkringsersättning	64 789	0
	Övriga intäkter	9 369	23 890
		74 158	23 890
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	30 200	42 877
	Fastighetsskötsel beställning	3 684	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	16 448	45 888
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 256	0
	Snöröjning/sandning	27 313	5 625
	Städning entreprenad	45 564	39 575
	Städning enligt beställning	2 400	0
	Hissbesiktning	1 208	0
	Myndighetstillsyn	20 533	0
	Gård	2 222	0
	Serviceavtal	21 188	18 285
	Förbrukningsmateriel	882	0
		172 897	152 250
	Reparationer		
	Tvättstuga	20 194	0
	Sophantering/återvinning	8 661	0
	Läs	141	0
	VVS	5 760	0
	Skador/klotter/skadegörelse	6 373	0
	Vattenskada	187 336	0
	Övrigt	75 402	84 121
		303 867	84 121
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	133 910
	Mark/gård/utemiljö	29 221	0
		29 221	133 910
	Taxebundna kostnader		
	El	32 186	39 414
	Värme	296 376	319 059
	Vatten	25 520	18 881
	Sophämtning/renhållning	15 075	12 767
	Grovsopor	13 506	11 634
		382 663	401 755
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	34 768	33 487
	Kabel-TV	46 016	24 923
		80 784	58 410
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	29 164	89 214
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	998 596	919 660

Kim Jalkanen
aw

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	1 500	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 000	39 375
	Föreningskostnader	3 559	0
	Styrelseomkostnader	2 502	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 533	0
	Förvaltningsarvode	61 454	57 822
	Administration	6 813	21 171
	Konsultarvode	113 583	22 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 740	4 950
		219 684	145 318
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Stomme och grund K3	11 443	11 443
	Yttertak K3	1 083	1 083
	Fasader/balkonger K3	83 094	83 094
	Fönster/dörrar och portar K3	56 145	56 145
	Stomkomplettering förening K3	100 285	100 285
	Stomkomplettering medlem K3	3 900	3 900
	Stamledningar VA K3	54 733	39 556
	Värmesystem K3	1 820	1 820
	Luftbehandlingssystem K3	6 819	2 665
	Hissar K3	12 390	12 390
	Utemiljö allmänt K3	32 440	32 440
		364 153	344 822
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 386 684	14 386 684
	Nyanskaffningar	1 297 209	0
	Utgående anskaffningsvärde	15 683 893	14 386 684
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 064 595	-1 719 772
	Årets avskrivningar enligt plan	-364 153	-344 823
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 428 748	-2 064 595
	Planenligt restvärde vid årets slut	13 255 145	12 322 089
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 872 300	1 872 300
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 600 000	19 402 000
	Taxeringsvärde mark	36 000 000	25 482 000
		53 600 000	44 884 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	53 600 000	38 200 000
	Lokaler	0	6 684 000
		53 600 000	44 884 000

Walter Jalin
All

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	1 290	1 261
	Skattefordran	56 251	0
	Klientmedel hos SBC	212 289	268 916
	Inkasso	0	6 532
		269 830	276 709

Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Snöröjning/Sandning	0	6 625
	Kabel-TV	0	9 163
	Medlemsavgift Bostadsrätterna	0	4 300
		0	20 088

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	593 556	653 439
	Reservering enligt stadgar	160 800	134 652
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Årets ianspråktagande	-133 910	-194 535
	Vid årets slut	620 446	593 556

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,600 %	2 800 000	2 800 000	
	Handelsbanken	1,630 %	500 000	500 000	
	Handelsbanken	1,650 %	600 000	600 000	
	Handelsbanken	1,100 %	1 500 000	0	2017-04-18
	Summa skulder till kreditinstitut		5 400 000	3 900 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			5 400 000	3 900 000	

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 800 000	13 800 000

Not 13	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större händelser har skett under året. <i>y</i>

Göran Robin
all

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

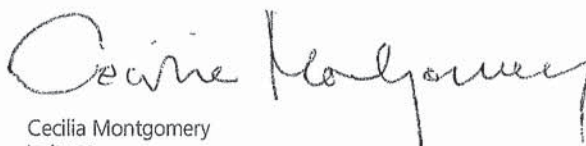
	2016-12-31	2015-12-31
El	4 135	0
Värme	42 646	0
Sophämtning	3 331	0
Extern revisor	20 625	0
Ränta	10 800	7 268
Förutbetalda avgifter och hyror	55 724	96 065
Upplupna kostnader	0	64 594
	137 261	167 927

Styrelsens underskrifter

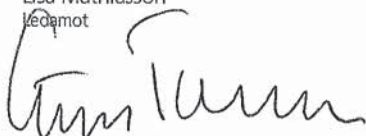
STOCKHOLM den 26/3 2017



Lisa Mathiasson
Ledamot

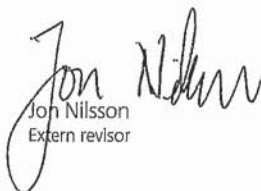


Cecilia Montgomery
Ledamot



Göran Tamm
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/3 2017



Jon Nilsson
Extern revisor



Johanna Laser
Intern revisor