



Årsredovisning 2020

Brf Röda Rosen nr 8

Org. 716417-4380

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Brf Röda Rosen nr 8
Strindbergsgatan 53, 115 53 STOCKHOLM

Årsredovisningen upprättas av Simpleko AB, org.nr559108-7738, på uppdrag av styrelsen. Mail: info@simpleko.se
www.simpleko.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 samtliga 23 upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har en uthyrd lokal.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Protector Försäkring. 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 Simpleko AB t o m 31/12 2020.

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 "2orna"	2017
Omläggning ventilation källare	2019
Installation bergvärme	2019
Renovering av hiss	2020

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 medlem i Bostadsrätterna och Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 30 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 3. Antalet medlemmar som utträtt under året är 2. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 31. Under året har två överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-03-11 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Göran Tamm	ledamot/ordf.
Robin Gustafsson Rydell	ledamot
Lars Hässler	ledamot
Bo Sallmander	ledamot
Thomas Thulin	suppleant

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

Valberedningen består av Heléne Tamm och Gunilla Hedström.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 3 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 2020 blev – en förlust på 160 297

kr, vilket är en viss förbättring jämfört med föregående år.

I resultatet ovan 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 och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Under verksamhetsåret har föreningen arbetat även med att eventuellt bygga ut vinden och kommer under nästa år arbeta vidare med detta och om bygglov erhålles skall ny stämma besluta om utbyggnad skall genomföras eller ej.

Inför 2021 beslutade styrelsen att lämna årsavgifterna oförändrade.

Budgeten för 2021 pekar på en fortsatt stabil ekonomisk utveckling för föreningen.

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
Ev konvertering av vinden till lgh	2021-2022
Byte av tak	2021-2022

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 782 016	7 813 455	912 825	-4 359 430	-196 927	7 951 939
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			215 400	-215 400		
Ianspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-196 927	196 927	
Årets resultat					-160 297	-160 297
Belopp vid årets utgång	3 782 016	7 813 455	1 128 225	-4 771 757	-160 297	7 791 642

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, Kkr	983	977	975	936
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-160	-197	-189	-231
Soliditet, %	52	53	57	60
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	460	460	460	438
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 452	3 471	2 725	2 729
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	1 914	1 914	1 914	1 914
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,10	1,29	1,08	1,26
Fastighetens belåningsgrad, % **	54,8	53,8	41,2	40,8

* 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	-4 771 757
Årets resultat	-160 297
	<hr/>
	-4 932 054
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	215 400
I ny räkning överföres	-5 147 454
	<hr/>
	-4 932 054

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

		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	982 581	977 372
Övriga rörelseintäkter		86 748	68
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 069 329	977 440
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-693 936	-651 309
Övriga externa kostnader	4	-91 035	-88 466
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-369 391	-355 616
Summa rörelsens kostnader		-1 154 362	-1 095 391
Rörelseresultat		-85 033	-117 951
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-75 263	-78 976
Summa finansiella poster		-75 263	-78 976
Resultat efter finansiella poster		-160 296	-196 927
Årets resultat		-160 296	-196 927

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	12 435 604	12 754 986
Inventarier, verktyg och installationer	6	1 387 728	1 386 037
Pågående nyanläggningar	7	162 131	136 765
Summa materiella anläggningstillgångar		13 985 463	14 277 788
Summa anläggningstillgångar		13 985 463	14 277 788
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		150 432	0
Aktuell skattefordran		52 999	54 195
Övriga fordringar		253 372	191 371
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	25 848	132 473
Summa kortfristiga fordringar		482 651	378 039
Kassa och bank		517 510	381 046
Summa omsättningstillgångar		1 000 161	759 085
SUMMA TILLGÅNGAR		14 985 624	15 036 873

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	11 595 471	11 595 471
Yttre fond	1 128 225	912 825
Summa bundet eget kapital	12 723 696	12 508 296
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 771 757	-4 359 430
Årets resultat	-160 297	-196 927
Summa fritt eget kapital	-4 932 054	-4 556 357
Summa eget kapital	7 791 642	7 951 939
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	0	6 804 222
Summa långfristiga skulder	0	6 804 222
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	6 820 722	53 852
Leverantörsskulder	34 517	28 221
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 338 743	198 639
Summa kortfristiga skulder	7 193 982	280 712
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 985 624	15 036 873

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-85 033	-117 951
Avskrivningar	369 391	355 616
Erlagd ränta	-75 263	-78 976
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	209 095	158 689
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-150 432	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	44 624	-167 863
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	6 296	-599 546
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	141 300	20 799
Kassaflöde från den löpande verksamheten	250 883	-587 921
Investeringsverksamheten		
Pågående ombyggnation	-25 367	615 000
Förvärv av inventarier och installationer	-51 700	-1 389 875
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-77 067	-774 875
Finansieringsverksamheten		
Upptagna långfristiga lån	0	1 500 000
Amortering långfristiga lån	-37 352	-26 926
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-37 352	1 473 074
Förändring av likvida medel	136 464	110 278
Likvida medel vid årets början	381 046	270 768
Likvida medel vid årets slut	517 510	381 046

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

Hissrenovering 40 år

Markanläggning 40 år

Ventilation 10 år

Inventarier 15 år

Installationer 15-50 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 1 429 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. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Årsavgifter bostäder	908 796	908 796
	Hyresintäkt lokaler	68 750	67 650
	Övriga intäkter	5 035	926
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	982 581	977 372
Not 3	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	34 275	33 313
	Fastighetsel	117 856	102 182
	Fjärrvärme	90 856	168 820
	Vatten	26 752	25 464
	Sophämtning	32 086	35 851
	Städ & entrémattor	52 730	46 014
	Reparationer och underhåll	14 352	50 267
	Kabel-TV / Bredband	24 241	21 649
	Fastighetsförsäkring	47 434	42 482
	Fastighetskatt / fastighetsavgift	32 867	31 671
	Hissar	57 769	37 198
	Övriga driftkostnader	162 718	56 398
	Summa driftkostnader	693 936	651 309
Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	42 800	40 104
	Revisionsarvode	15 625	15 625
	Styrelsemöte, årsstämma och medlemsmöten	3 861	8 072
	Serviceavgift till brf-organisation	9 804	9 672
	Telefon, Porto mm	1 692	68
	Övriga externa kostnader	17 253	14 925
	Summa övriga externa kostnader	91 035	88 466

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	16 139 815	16 139 815
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 139 815	16 139 815
	Ingående avskrivningar	-3 384 829	-3 061 872
	Årets avskrivningar	-319 382	-322 957
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 704 211	-3 384 829
	Utgående redovisat värde	12 435 604	12 754 986
	Redovisat värde byggnader	9 590 104	9 877 046
	Redovisat värde markanläggningar	973 200	1 005 640
	Redovisat värde mark	1 872 300	1 872 300
	Summa redovisat värde	12 435 604	12 754 986
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	71 800 000	71 800 000
	varav byggnader:	21 800 000	21 800 000
Not 6	Inventarier och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 423 016	33 141
	Årets anskaffningar	51 700	1 389 875
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 474 716	1 423 016
	Ingående avskrivningar	-36 979	-4 320
	Årets avskrivningar	-50 009	-32 659
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-86 988	-36 979
	Utgående redovisat värde	1 387 728	1 386 037
Not 7	Pågående nyanläggningar	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	136 765	751 765
	Pågående ombyggnation	25 366	0
	Omklassificeringar	0	-615 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	162 131	136 765
	Utgående redovisat värde	162 131	136 765
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetald fastighetsförsäkring	16 029	14 708
	Övriga förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	9 819	117 765
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 848	132 473

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	0	215 408
	Amortering efter 5 år	0	6 588 814
	Summa långfristiga skulder	0	6 804 222

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Stadshypotek	2021-12-30	1,44		1 500 000
Stadshypotek	2021-04-20	0,75	3 713	1 462 722
Stadshypotek	2021-04-20	0,75	1 500	591 000
Stadshypotek	2021-04-30	1,15		495 000
Stadshypotek	2021-06-03	0,75		2 772 000
Summa			5 213	6 820 722
Kortfristig del av långfristiga skulder:				
Amortering 2021				-5 213
Lån för villkorsändring under 2021				-6 815 509
Summa långfristiga skulder				0

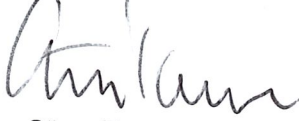
Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda hyror och avgifter	258 621	89 886
	Upplupen räntekostnad	9 400	11 570
	Upplupen fjärrvärme	8 350	8 928
	Upplupen el	18 192	34 881
	Övriga upplupna kostnader	44 180	53 374
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	338 743	198 639

Övriga noter

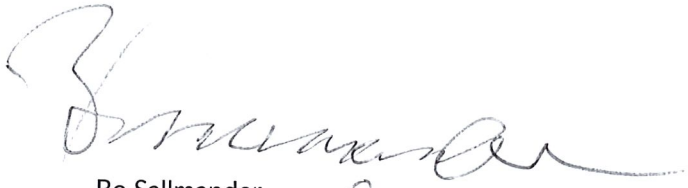
Not 11	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 800 000	13 800 000
	Summa ställda säkerheter	13 800 000	13 800 000

NOTER

Stockholm 2021-



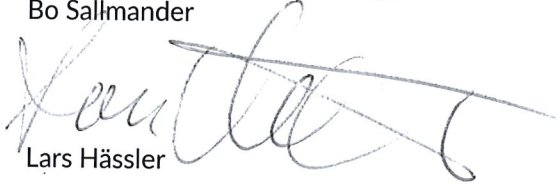
Göran Tamm



Bo Sallmander

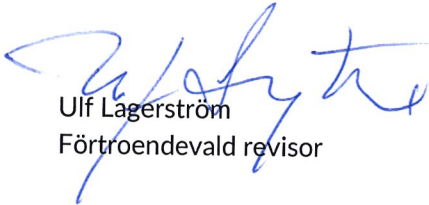


Robin Gustafsson Rydell



Lars Hässler

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/4 2021.



Ulf Lagerström
Förtroendevald revisor