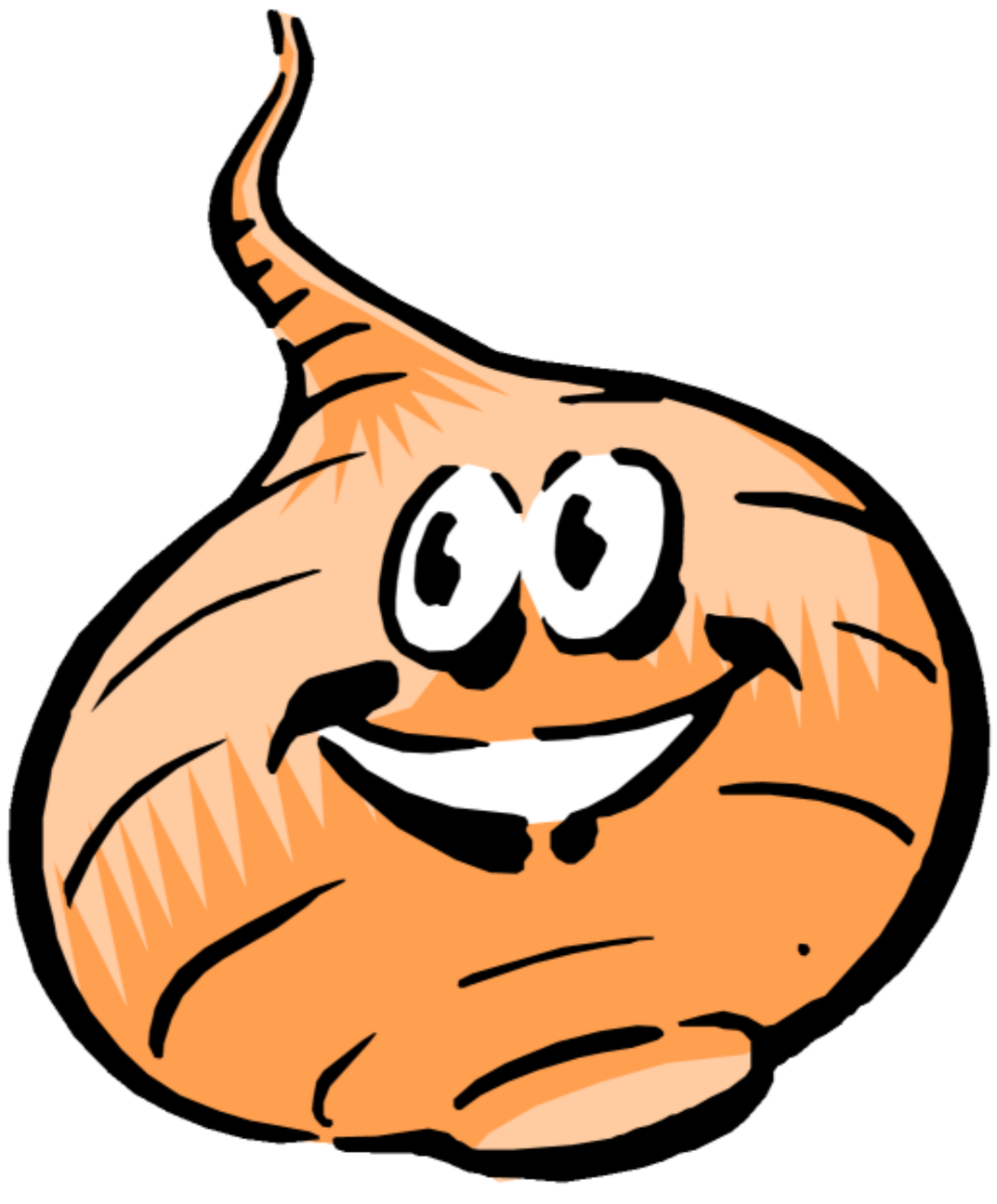
# Årsredovisning

BRF Rovan 9
Org nr: 716418-1450

2018-01-01 – 2018-12-31

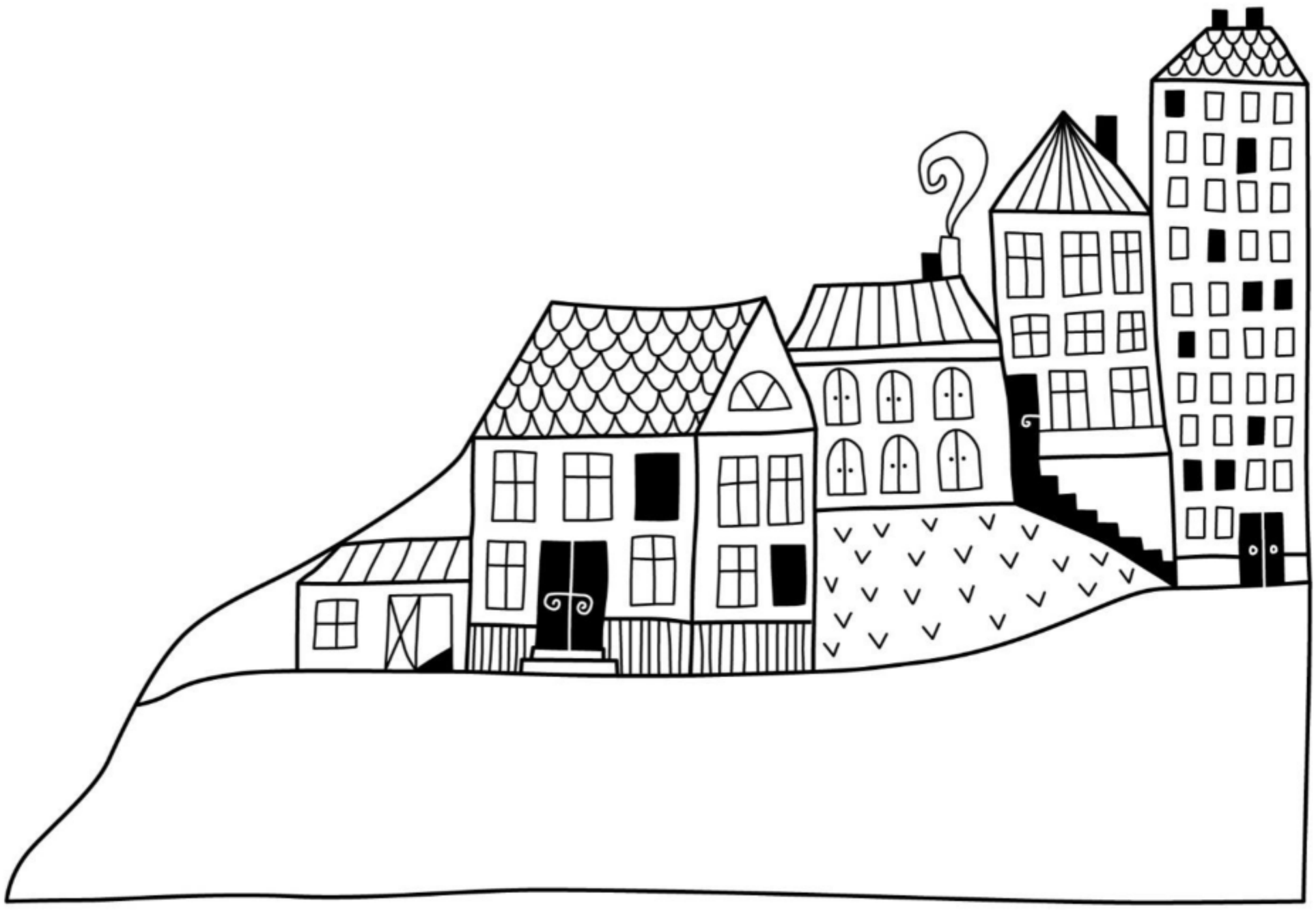


allabrf.se

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse ..... 4
Resultaträkning ..... 9
Balansräkning ..... 10
Noter ..... 12

**Bilagor**
Ordlista
Nyckeltal



allabrf.se

# Förvaltningsberättelse

*Styrelsen för BRF Rovan 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 till 2018-12-31*

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 97 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 155 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rovan 9 i Stockholms kommun. På fastigheten finns en byggnad med 36 lägenheter uppförd med en sammanlagd area på 1 605 m2. Byggnaden är uppförd 1928. Fastighetens adress är Renstiernas gata 48 och Ringvägen 161.

I föreningen finns en lokal på 171 m2 i gatuplan och en garagelokal på 300 m2 upplåtna med hyresrätt. I fastigheten finns också en råvind på 215 m2 vilken enligt föreningens ekonomiska plan kan inredas till två lägenheter.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

| r.kv. | 1 r.o.k. | 2 r.o.k. | Summa |
|---|---|---|---|
| 10 | 11 | 15 | 36 |

| | |
|---|---|
| Total bostadsarea | 1 605 m² |
| Total lokalarea | 415 m² |

| | |
|---|---|
| Årets taxeringsvärde | 43 132 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 43 132 000 kr |

Intäkter från lokalhyror utgör ca 44,08 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 85 tkr och planerat underhåll för 46 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:**
Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 129 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

**Tidigare utfört underhåll**

| **Beskrivning** | **År** |
|---|---|
| Råttfällor på stammar | 2017 |
| Ny fjärrvärmecentral | 2016 |
| Råttfällor på stammar | 2016 |
| Utsug av radon i källare | 2016 |
| Ny tvättmaskin | 2016 |
| Målning av fastighetens fönster och dörrar | 2016 |
| Högtrycksspolning av stammar | 2016 |
| Delvis nya stuprör | 2015 |
| Ny dränkpump i befintlig pumpgrop | 2015 |
| Ventilationsåtgärder i 7 lägenheter | 2014 |
| Ommålning av fastighetens tak | 2013 |
| Byte av undermåliga takplåtar | 2013 |
| Del av soprum omgjort till barnvagnsförråd | 2012 |
| Ventilation | 2011 |
| Snörasskydd | 2010 |
| Torktumlare, Utomhusarmatur | 2009 |
| Installation fibernätverk | 2008 |
| Fönstermålning, ventilationsanordning | 2007 |
| Renovering garagelokal | 2006 |

**Årets utförda underhåll (i tkr)**

| **Beskrivning** | **Belopp** |
|---|---|
| Rensning av kanaler och kartering av kanaler | 46 tkr |

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

**Styrelse**

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Utsedd av |
|---|---|---|
| Ming Ceder | Ordförande | Stämman |
| Cathrina Westrell | Ledamot | Stämman |
| Sara Larsson | Ledamot | Stämman |
| Jonathan Henriksson | Ledamot | Stämman |
| Ann Svedeby | Ledamot | Stämman |
| Päivi Kantala | Ledamot | Stämman |
| Thomas Jacobsson | Ledamot | Stämman |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Utsedd av |
|---|---|---|
| Victor Schön | Suppleant | Stämman |

**Revisorer och övriga funktionärer**

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Utsedd av |
|---|---|---|
| Calle Norrman | Förtroendevald revisor | Stämman |

| Valberedning | Utsedd av |
|---|---|
| Arvid Hed* | Stämman |

**Frånträdde sitt uppdrag efter stämman. Styrelsen har fungerat som valberedning*

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet och åtgärder i samband med OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) fortskred och beräknas vara slutförda under våren 2019.

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 50 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 50 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

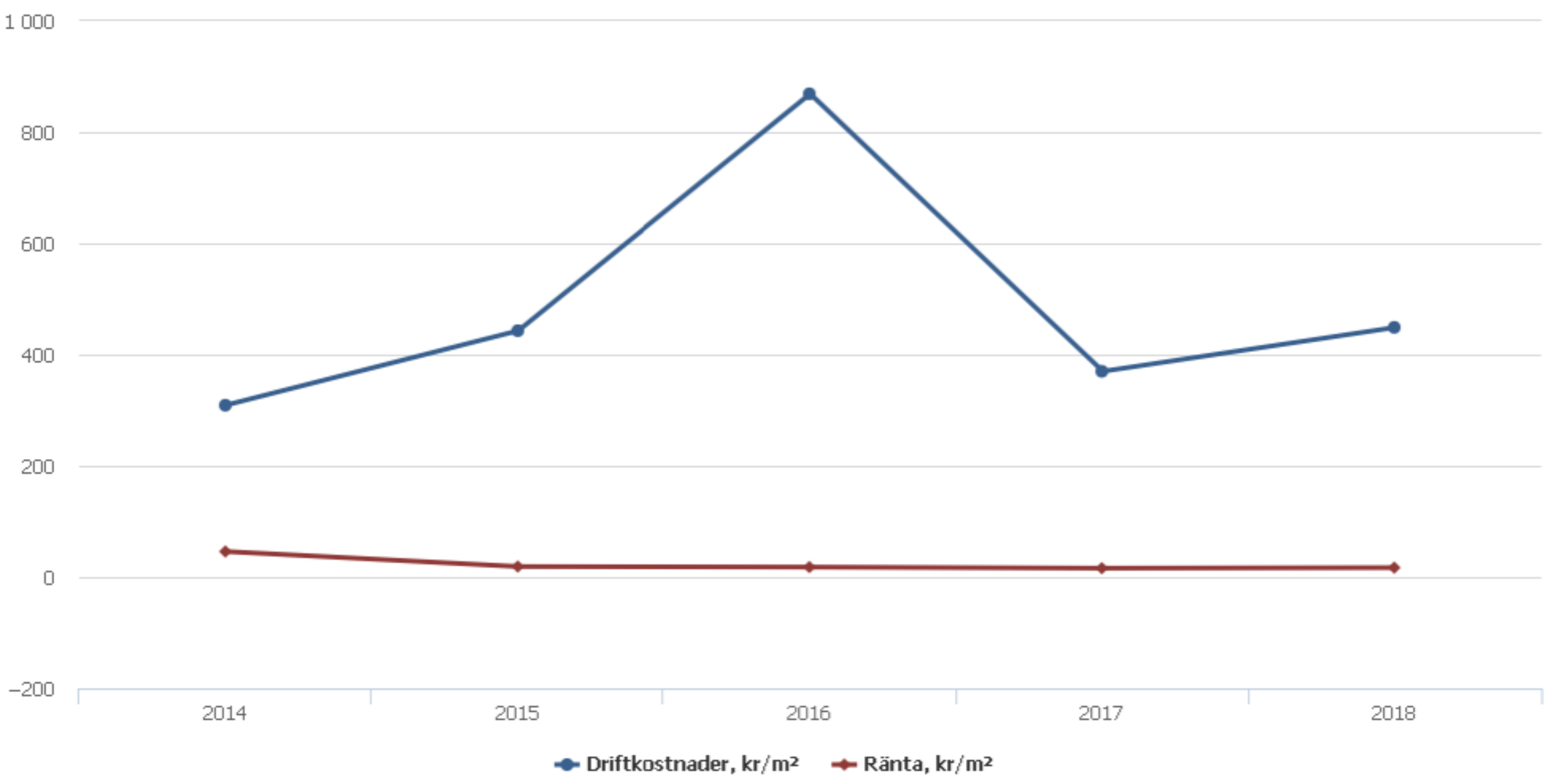
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 414 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

allabrf.se

# Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 1 254 | 1 245 | 1 239 | 1 239 | 1 260 |
| Resultat efter finansiella poster | 58 | 178 | -816 | 81 | 350 |
| Soliditet % | 70 | 70 | 70 | 72 | 73 |
| Likviditet % | 292 | 242 | 212 | 375 | 387 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m² | 414 | 414 | 414 | 414 | 414 |
| Driftkostnader, kr/m² | 449 | 370 | 869 | 443 | 309 |
| Ränta, kr/m² | 17 | 16 | 18 | 19 | 46 |
| Underhållsfond, kr/m² | 77 | 35 | 0 | 29 | 23 |
| Lån, kr/m² | 915 | 916 | 921 | 927 | 931 |




**Nettoomsättning**: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster**: Se resultaträkningen.

**Soliditet**: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

allabrf.se

# Förändringar i eget kapital

| Eget kapital | Bundet | | | Fritt | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Medlemsinsatser** | **Upplåtelseavgifter** | **Underhållsfond** | **Balanserat resultat** | **Årets resultat** |
| Belopp vid årets början | 4 594 627 | 793 395 | 73 684 | -58 565 | 177 891 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | 177 891 | -177 891 |
| Reservering underhållsfond | | | 129 000 | -129 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | -46 250 | 46 250 | |
| Årets resultat | | | | | 57 742 |
| **Vid årets slut** | **4 594 627** | **793 395** | **156 434** | **36 576** | **57 742** |

# Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | 119 326 |
| Årets resultat | 57 742 |
| Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna | -129 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 46 250 |
| **Summa** | **94 318** |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

| | |
|---|---|
| **Att balansera i ny räkning** | **94 318** |

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

allabrf.se

# Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter m.m.** | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 253 680 | 1 244 800 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 132 586 | 124 452 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **1 386 266** | **1 369 252** |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -906 973 | -783 223 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -201 664 | -184 912 |
| Personalkostnader | Not 6 | -90 090 | -88 617 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -97 330 | -101 903 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-1 296 056** | **-1 158 655** |
| **Rörelseresultat** | | **90 209** | **210 597** |
| **Finansiella poster** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 2 115 | 2 090 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -34 582 | -34 796 |
| **Summa finansiella poster** | | **-32 467** | **-32 706** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **57 742** | **177 891** |
| **Årets resultat** | | **57 742** | **177 891** |

allabrf.se

# Balansräkning

| Belopp i kr | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnader och mark | Not 10 | 6 680 255 | 6 773 777 |
| Maskiner och inventarier | | 0 | 3 808 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **6 680 255** | **6 777 585** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **6 680 255** | **6 777 585** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Övriga fordringar | Not 11 | 23 552 | 23 548 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 42 799 | 22 103 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **66 351** | **45 651** |
| **Kassa och bank** | | | |
| Kassa och bank | Not 13 | 1 257 279 | 1 197 550 |
| **Summa kassa och bank** | | **1 257 279** | **1 197 550** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **1 323 629** | **1 243 201** |
| **Summa tillgångar** | | **8 003 884** | **8 020 786** |

# Balansräkning

| Belopp i kr | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Medlemsinsatser | | 5 388 022 | 5 388 022 |
| Fond för yttre underhåll | | 156 434 | 73 684 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **5 544 455** | **5 461 705** |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | | 36 576 | -58 565 |
| Årets resultat | | 57 742 | 177 891 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **94 318** | **119 326** |
| **Summa eget kapital** | | **5 638 773** | **5 581 031** |
| **SKULDER** | | | |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 1 911 663 | 1 925 143 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **1 911 663** | **1 925 143** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 13 477 | 12 451 |
| Leverantörskulder | | 144 629 | 78 854 |
| Skatteskulder | | 4 642 | 11 816 |
| Övriga skulder | Not 15 | 63 235 | 63 010 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 227 465 | 348 480 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **453 448** | **514 611** |
| **Summa eget kapital och skulder** | | **8 003 884** | **8 020 786** |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|---|---|---|
| Byggnader | Linjär | 120 |
| Standardförbättringar | Linjär | 50 |
| Inventarier | Linjär | 10 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

allabrf.se

Belopp i kr om inget annat anges.

**Not 2 Nettoomsättning**

| | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|---|---|---|
| Årsavgifter, bostäder | 665 164 | 665 152 |
| Hyror, lokaler | 552 648 | 559 965 |
| Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler | -3 720 | -3 410 |
| Debiterad fastighetsskatt | 39 588 | 23 093 |
| **Summa nettoomsättning** | **1 253 680** | **1 244 800** |

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

| | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|---|---|---|
| Kabel-tv-avgifter | 108 360 | 108 429 |
| Övriga ersättningar | 24 045 | 15 837 |
| Fakturerade kostnader | 180 | 180 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 1 | 5 |
| **Summa övriga rörelseintäkter** | **132 586** | **124 452** |

**Not 4 Driftkostnader**

| | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|---|---|---|
| Underhåll | -46 250 | -55 316 |
| Reparationer | -85 380 | -57 150 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -95 452 | -94 660 |
| Försäkringspremier | -14 370 | -10 580 |
| Serviceavtal | -57 363 | 0 |
| Obligatoriska besiktningar | -28 369 | -17 863 |
| Snö- och halkbekämpning | -9 182 | -1 575 |
| Förbrukningsinventarier | 0 | -602 |
| Vatten | -199 925 | -190 359 |
| Fastighetsel | -49 918 | -42 629 |
| Uppvärmning | -275 764 | -267 952 |
| Sophantering och återvinning | -17 853 | -17 412 |
| Förvaltningsarvode drift | -27 146 | -27 126 |
| **Summa driftkostnader** | **-906 973** | **-783 223** |

## Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|---|---|---|
| Förvaltningsarvode administration | -68 372 | -66 719 |
| IT-kostnader | -111 938 | -102 631 |
| Övriga förvaltningskostnader | -6 570 | -4 420 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -7 737 | -4 480 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -5 082 | -4 997 |
| Bankkostnader | -1 965 | -1 665 |
| **Summa övriga externa kostnader** | **-201 664** | **-184 912** |

## Not 6 Personalkostnader

| | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|---|---|---|
| Styrelsearvoden | -68 250 | -67 200 |
| Sociala kostnader | -21 840 | -21 417 |
| **Summa personalkostnader** | **-90 090** | **-88 617** |

## Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|---|---|---|
| Avskrivning Byggnader | -73 246 | -73 246 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | -20 276 | -20 276 |
| Avskrivning Maskiner och inventarier | -3 808 | -8 381 |
| **Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar** | **-97 330** | **-101 903** |

## Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

| | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering | 2 022 | 2 080 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 93 | 10 |
| **Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter** | **2 115** | **2 090** |

## Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|---|---|---|
| Räntekostnader för fastighetslån | -34 582 | -34 796 |
| **Summa räntekostnader och liknande resultatposter** | **-34 582** | **-34 796** |

allabrf.se

## Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|---|---|
| **Vid årets början** | | |
| Byggnader | 6 636 708 | 6 636 708 |
| Tillkommande utgifter | 1 013 795 | 1 013 795 |
| | **7 650 503** | **7 650 503** |
| **Summa anskaffningsvärde vid årets slut** | **7 650 503** | **7 650 503** |
| | | |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| **Vid årets början** | | |
| Byggnader | -630 553 | -557 307 |
| Tillkommande utgifter | -246 173 | -225 897 |
| | **- 876 726** | **- 783 204** |
| **Årets avskrivningar** | | |
| Årets avskrivning byggnader | -73 246 | -73 246 |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | -20 276 | -20 276 |
| | **- 93 522** | **- 93 522** |
| **Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut** | **- 970 248** | **- 876 726** |
| **Restvärde enligt plan vid årets slut** | **6 680 255** | **6 773 777** |
| **Varav** | | |
| Byggnader | 5 932 909 | 6 006 155 |
| Tillkommande utgifter | 747 346 | 767 622 |
| | | |
| **Taxeringsvärden** | | |
| Bostäder | 38 400 000 | 38 400 000 |
| Lokaler | 4 732 000 | 4 732 000 |
| **Totalt taxeringsvärde** | **43 132 000** | **43 132 000** |
| *varav byggnader* | *16 815 000* | *16 815 000* |
| *varav mark* | *26 317 000* | *26 317 000* |

## Not 11 Övriga fordringar

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|---|---|
| Skattekonto | 23 552 | 23 548 |
| **Summa övriga fordringar** | **23 552** | **23 548** |

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|---|---|
| Förutbetalda försäkringspremier | 3 615 | 3 527 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 39 184 | 18 576 |
| **Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** | **42 799** | **22 103** |

allabrf.se

## Not 13 Kassa och bank

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|---|---|
| Bankmedel | 555 217 | 553 195 |
| Transaktionskonto | 702 062 | 644 355 |
| **Summa kassa och bank** | **1 257 279** | **1 197 550** |

## Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|---|---|
| Inteckningslån | 1 925 140 | 1 937 594 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -13 477 | -12 451 |
| **Långfristig skuld vid årets slut** | **1 911 663** | **1 925 143** |

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|---|---|---|---|---|---|---|
| SBAB | 1,79% | 2020-01-17 | 1 937 594,00 | 0,00 | 12 454,00 | 1 925 140,00 |
| **Summa** | | | **1 937 594,00** | **0,00** | **12 454,00** | **1 925 140,00** |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 12 451 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

## Not 15 Övriga skulder

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|---|---|
| Lån under betalning | 415 | 0 |
| Mottagna depositioner | 62 820 | 62 820 |
| Avräkning hyror och avgifter | 0 | 190 |
| **Summa övriga skulder** | **63 235** | **63 010** |

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna räntekostnader | 2 872 | 2 890 |
| Upplupna elkostnader | 4 729 | 3 692 |
| Upplupna värmekostnader | 0 | 40 459 |
| Upplupna styrelsearvoden | 90 090 | 88 617 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 129 774 | 212 822 |
| **Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** | **227 465** | **348 480** |

| Not 17 Ställda säkerheter | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckningar | 4 471 000 | 4 471 000 |

## Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

allabrf.se

**Styrelsens underskrifter**

Ort och datum

Ming Ceder

Cathrina Westrell

Sara Larsson

Jonathan Henriksson

Thomas Jacobsson

Ann Svedeby

Päivi Kantala

Min revisionsberättelse har lämnats

Calle Norrman
Förtroendevald revisor

# Ordlista

**Anläggningstillgångar**
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

**Avskrivning**
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

**Balansräkning**
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

**Bränsletillägg**
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

**Ekonomisk förening**
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

**Folkrörelse**
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

**Fond för inre underhåll**
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

**Fond för yttre underhåll**
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

**Förlagsinsats**
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

**Förvaltningsberättelse**
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

**Interimsfordringar**
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

**Interimsskulder**
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

**Kortfristiga skulder**
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

**Likviditet**
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

**Långfristiga skulder**
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

**Resultaträkning**
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

**Skuldkvot**
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

**Soliditet**
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

**Ställda säkerheter**
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

**Avskrivning av byggnader**
Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

**Årsavgift**
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

**Årsredovisning**
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

**Skatter och avgifter**
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

**Underhållsplan**
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

**Eventualförpliktelser**
En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

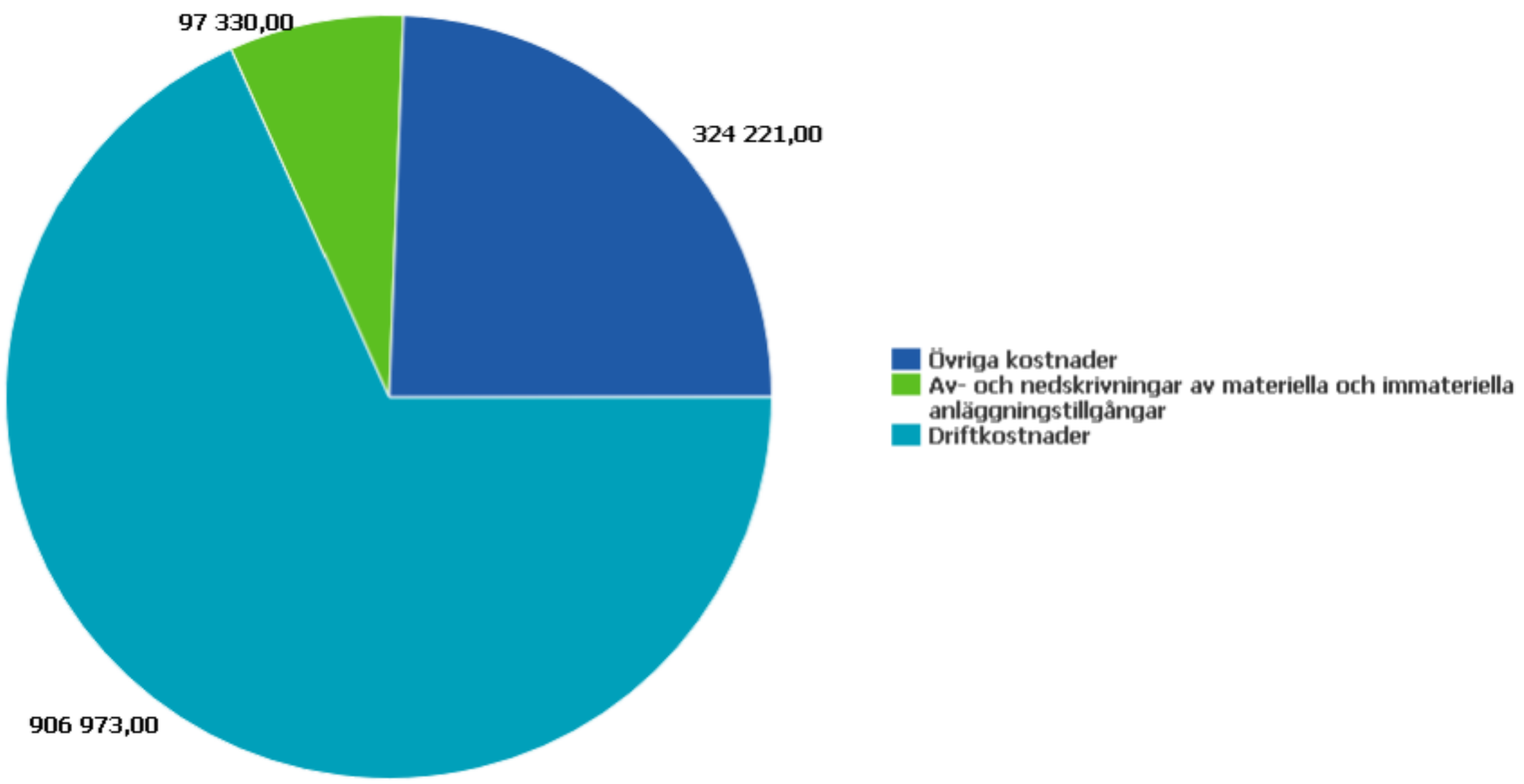
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

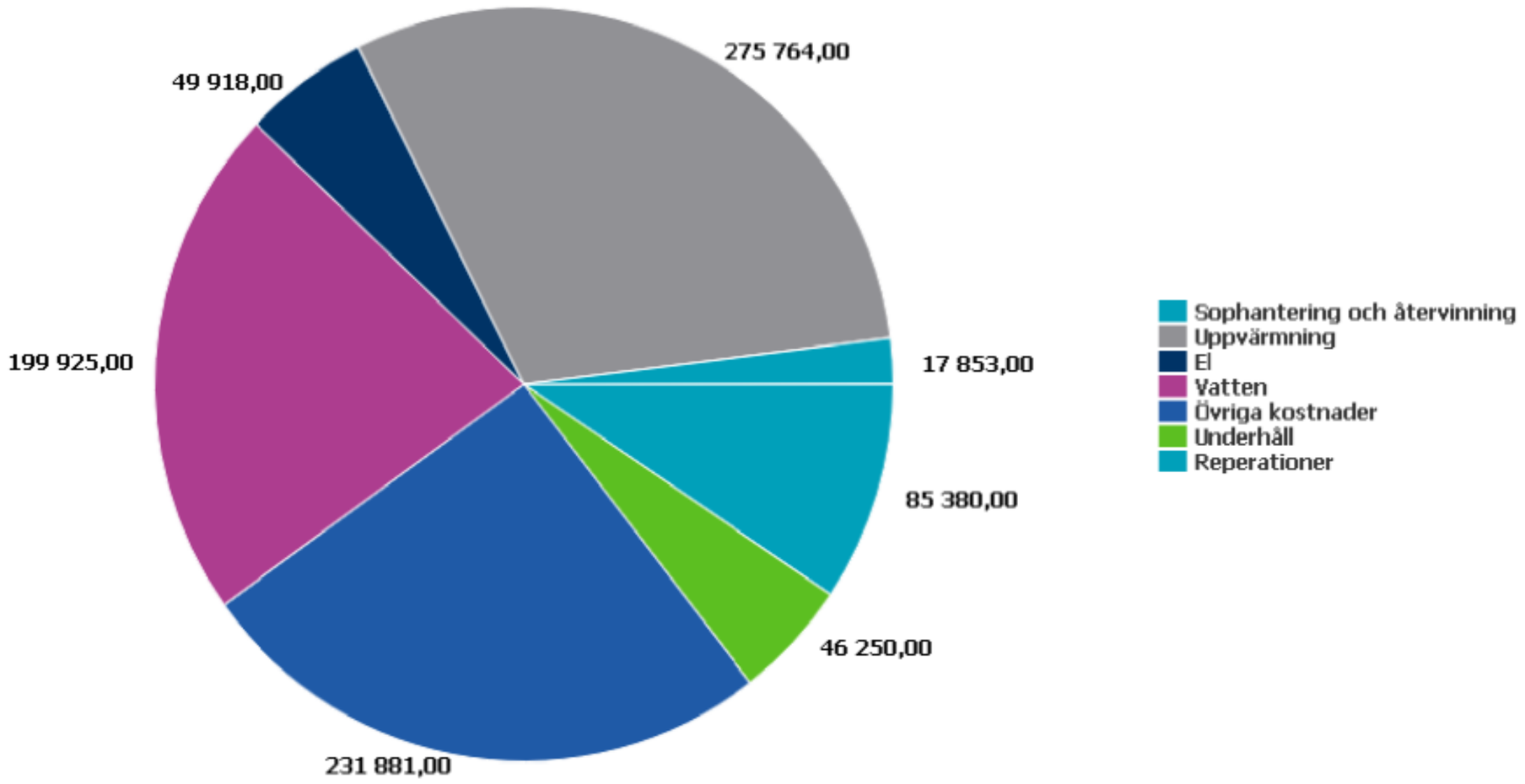
# Nyckeltal

| Belopp i SEK | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|---|---|
| Kostnadsfördelning | | |
| Driftkostnader | 906 973 | 783 223 |
| Övriga externa kostnader | 201 664 | 184 912 |
| Personalkostnader | 90 090 | 88 617 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 97 330 | 101 903 |
| Finansiella poster | 32 467 | 32 706 |
| **Summa kostnader** | **1 328 524** | **1 191 361** |



**Driftkostnadsfördelning**

| Belopp i kr | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund | 1 646 | 1 626 |
| Serviceavtal | 57 363 | 0 |
| Inre skötsel/städ, grund | 25 500 | 25 500 |
| Obligatoriska besiktningskostnader | 3 106 | 2 220 |
| Obligatorisk ventilationskontroll, OVK | 19 813 | 0 |
| Hissbesiktning | 5 450 | 15 643 |
| Snö- och halkbekämpning | 9 182 | 1 575 |
| Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder | 20 000 | 0 |
| Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning | 0 | 5 198 |
| Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet | 10 701 | 11 079 |
| Rep Installationer köpta tjänster Värme | 8 025 | 7 829 |
| Rep Installationer köpta tjänster Ventilation | 6 825 | 0 |
| Rep Installationer köpta tjänster Hissar | 12 912 | 29 087 |
| Rep Installationer köpta tjänster Låssystem | 18 901 | 458 |
| Rep Installationer köpta tjänster Övrigt | 1 673 | 0 |
| Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp | 2 028 | 3 500 |
| Övriga Reparationer | 4 315 | 0 |
| UH Installationer köpta tjänster Ventilation | 46 250 | 0 |
| UH Installationer köpta tjänster Övrigt | 0 | 55 316 |
| Fastighetsel | 49 918 | 42 629 |
| Uppvärmning | 275 764 | 267 952 |
| Vatten | 199 925 | 190 359 |
| Sophämtning | 17 853 | 17 412 |
| Fastighetsförsäkring | 14 370 | 10 580 |
| Fastighetsskatt | 95 452 | 94 660 |
| Förbrukningsmaterial | 0 | 602 |
| **Summa driftkostnader** | **906 973** | **783 223** |



allabrf.se

**Nyckeltalsanalys för driftkostnader**

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|---|---|
| BOA | 1 605 kr/kvm | |

| Belopp i kr | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| Bevakningskostnader | 0 | |
| Digitala tjänster (Bredband, TV etc) | 0 | |
| Fastighetsel | 31 | |
| Fastighetsförsäkring | 9 | |
| Fastighetsskatt | 59 | |
| Förbrukningsmaterial | 0 | |
| Hissbesiktning | 3 | |
| Inre skötsel/städ, extra | 0 | |
| Inre skötsel/städ, grund | 16 | |
| Obligatorisk ventilationskontroll, OVK | 12 | |
| Obligatoriska besiktningskostnader | 2 | |
| Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning | 0 | |
| Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar | 0 | |
| Rep Huskropp köpta tjänster Fönster | 0 | |
| Rep Installationer köpta tjänster Hissar | 8 | |
| Rep Installationer köpta tjänster Låssystem | 12 | |
| Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet | 7 | |
| Rep Installationer köpta tjänster Ventilation | 4 | |
| Rep Installationer köpta tjänster Värme | 5 | |
| Rep Installationer köpta tjänster Övrigt | 1 | |
| Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder | 12 | |
| Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp | 1 | |
| Reparation, utgift för köpta tjänster, lokaler | 0 | |
| Serviceavtal | 36 | |
| Snö- och halkbekämpning | 6 | |
| Sophämtning | 11 | |
| Städ, utgift för materialinköp | 0 | |
| UH Huskropp köpta tjänster Fönster | 0 | |
| UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet | 0 | |
| UH Installationer köpta tjänster Ventilation | 29 | |
| UH Installationer köpta tjänster Värme | 0 | |
| UH Installationer köpta tjänster Övrigt | 0 | |
| Uppvärmning | 172 | |
| Vatten | 125 | |
| Vattenskador | 0 | |
| Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund | 1 | |
| Övriga Reparationer | 3 | |
| **Summa driftkostnader** | **565,09** | |

# BRF Rovan 9

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Rovan 9 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se