

Styrelsen för BRF Rottnerosbacken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler eller mark åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Bostadsrättsföreningen bildades 2015 och föreningens hus stod inflyttningsklara 2015. Föreningen äger fastigheten Visingsö 1.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	0
2	8
3	9
4	7
Totalt	24

Parkeringsplatser 20*

*Varav en parkeringsplats är för personer med funktionshinder.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga avtal

Föreningen har avtal med Storholmen Förvaltning AB avseende den ekonomiska förvaltningen. Föreningen har även fastighetsskötavtal med Storholmen. Som innebär månatlig inspektion. Jouravtal har föreningen med Dygnet. Serviceavtal av föreningens hissar har föreningen med AJ Hisskonsult.

Fastighetsförsäkring

Föreningen är försäkrad via Länsförsäkringar.

Obs! att bostadsrättstillägget inte längre ingår i denna försäkring.

Energideklaration

Under året utfördes en enligt lag föreskriven energideklaration.

Obligatorisk ventilationskontroll.

Under året har OVK genomförts och anmärkningar har åtgärdats.

Uppdatering av fläktar.

Mjukvaran i fläktarna har uppdaterats, och i och med detta har garantin förlängts ett år. Hösten 2019.

Föreningens lån

Föreningens två lån är nu bundna. Ett bands på fem år november 2017. November 2018 bands det andra lånet på fem år.

Månadsavgifterna

Månadsavgifterna höjdes med 5,5 % f o m kvartal 1.

Medlemsinformation

Styrelsen under räkenskapsåret

Innan årsstämman den 19 april 2018.

Maria Mousnikow	Ordförande
Gunnar Nygren	Vice ordförande
Torulf Wetterrot	Kassör
Isabella Markskog	Sekreterare
Peter Abrahamsson	Ledamot
Lisbeth Andersson	Suppleant
Niclas Andersson	Suppleant

Efter årsstämman den 19 april 2018:

Maria Mousnikow	Ordförande
Gunnar Nygren	Vice ordförande
Torulf Wetterrot	Kassör
Agnieszka Eriksson	Sekreterare
Anders Pettersson	Ledamot
Inga-Britt Öst	Suppleant
Niklas Andersson	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två styrelseledamöter i förening.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Medlemsantalet har inte förändrats vid räkenskapsårets slut från tidigare 24 medlemmar. Under räkenskapsåret har två överlåtelse skett. Två medlemmar har bytt lägenheter.

Årsstämma

Årsstämma hölls den 19 april 2018. I stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade att godkänna resultat- och balansräkningen, resultatdispositionen samt beviljade styrelsen (i den sammansättning den hade innan årsstämman) ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattat.

Sammanträden under räkenskapsåret

Styrelsen har hållit 10 protokollförda styrelsemöten under räkenskapsåret 2018.

Revisorer

Rävisor AB har varit föreningens revisor.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Eva Widgren, Ann-Mari Wetterrot samt Manda Firouzbakhsh.

Trädgården

Vi har tillsammans med gemensamma krafter skött gräsklippning, lökplantering och övrig utemiljö. Under vintern har vi skottat snö.

Ekonomi

Beslut har även tagits av styrelsen att höja årsavgiften med 5,5 % fr.o.m. kvartal ett 2018.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 462	1 308	1 292	101
Resultat efter finansiella poster	132	-3	139	-10
Soliditet (%)	81,0	80,3	79,9	79,7

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 842 kvm bostäder och 0 kvm lokaler vilket blir 1 842 kvm totalyta.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	66 422 000	156 250	-27 210	-3 118	66 547 922
Avsättning yttre Uh-fond		156 250	-156 250		0
Disposition av föregående års resultat:			-3 118	3 118	0
Årets resultat				132 067	132 067
Belopp vid årets utgång	66 422 000	312 500	-186 578	132 067	66 679 989

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-186 579
Årets resultat	132 067
	-54 512

Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	156 250
I ny räkning överföres	-210 762
	-54 512

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		1 462 149	1 308 075
Övriga rörelseintäkter		1 576	0
Summa rörelseintäkter		1 463 725	1 308 075
Rörelsekostnader			
Driftkostnader		-662 903	-640 950
Övriga externa kostnader		-22 852	-40 408
Arvoden och personalkostnader	2	-39 028	-48 283
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-422 664	-422 664
Summa rörelsekostnader		-1 147 447	-1 152 305
Rörelseresultat		316 278	155 770
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-184 248	-158 897
Summa finansiella poster		-184 211	-158 888
Resultat efter finansiella poster		132 067	-3 118
Resultat före skatt		132 067	-3 118
Årets resultat		132 067	-3 118

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

81 803 661

82 226 325

Summa materiella anläggningstillgångar

81 803 661

82 226 325

Summa anläggningstillgångar

81 803 661

82 226 325

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

327

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

44 993

44 639

Summa kortfristiga fordringar

45 320

44 639

Kassa och bank

Kassa och bank

515 413

560 057

Summa kassa och bank

515 413

560 057

Summa omsättningstillgångar

560 733

604 696

SUMMA TILLGÅNGAR

82 364 394

82 831 021

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		66 422 000	66 422 000
Fond för yttre underhåll		312 500	156 250
Summa bundet eget kapital		66 734 500	66 578 250
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-186 579	-27 210
Årets resultat		132 067	-3 118
Summa fritt eget kapital		-54 512	-30 328
Summa eget kapital		66 679 988	66 547 922
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4, 5	15 389 000	16 019 000
Summa långfristiga skulder		15 389 000	16 019 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		87 288	66 092
Övriga skulder		23 799	20 483
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		184 319	177 524
Summa kortfristiga skulder		295 406	264 099
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 364 394	82 831 021

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 1 %

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Totalt eget kapital i procent av balansomslutning.

Not 2 Arvoden och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Medelantalet anställda	0	0
	0	0

Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader

Styrelsearvoden	30 500	38 000
Sociala kostnader	8 528	10 283
Totala arvoden och sociala kostnader	39 028	48 283

Not 3 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde mark	40 835 000	40 835 000
Ingående värde byggnad	42 266 000	42 266 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 101 000	83 101 000
Ingående avskrivningar	-874 675	-452 011
Årets avskrivningar	-422 664	-422 664
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 297 339	-874 675

Utgående redovisat värde	81 803 661	82 226 325
Taxeringsvärden byggnader	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärden mark	8 000 000	8 000 000
	34 000 000	34 000 000

Not 4 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank Hypotek	1,58	2022-11-25	6 435 000	6 527 000
Swedbank Hypotek	1,51	2023-11-24	8 954 000	9 492 000
			15 389 000	16 019 000
Kortfristig del av långfristig skuld			230 000	230 000

Beräknad amortering de närmsta 5 åren är 230 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 14 239 tkr.

Not 5 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	26 900 000	26 900 000
Varav obelånade	0	0
	26 900 000	26 900 000

Farsta, 2019- 04 - 01



Maria Mousnikow



Torulf Wetterrot



Gunnar Nygren



Agnieszka Eriksson



Anders Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019- 04 - 04

Rävisor AB



David Walman
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rottnerosbacken
Organisationsnummer 769627-2140

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rottnerosbacken för år 2018.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rottnerosbacken för år 2018.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

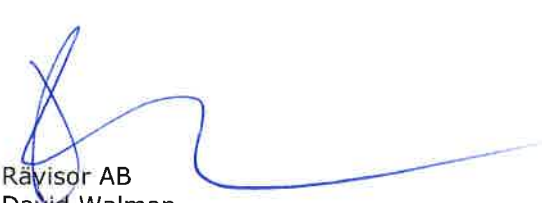
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2019-04-04



Rävisor AB
David Walman
Revisor