

Årsredovisning

för

Brf Rovån 4

769605-1148

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Rován 4, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-11-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-09-27 och nuvarande stadgar registrerades 1999-11-30 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Rován 4 byggdes 1929 och har värdeår 1930. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1334 kvm varav 1179 kvm utgör lägenhetsyta och 145 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 506 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Borg & Merio Fastighetsförvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Fasadrenovering
- Uppfräschning entré och hiss
- Förråd i källaren

Under året slutfördes den stora renoveringen av husets gatuplan genom att nedre delen av fasaden gjordes om från grunden. Ett nytt trappsteg och dörrjustering åtgärdades också.

I entrén har vi nu nya säkrare postlådor och en djuprengjord ingång. Hissens inredning är ny och så även styrutrustningen.

På taket har monterats säkerhetsutrustning och förberedelser för en kommande takmålning har gjorts.

I källaren har tre nya förråd monterats. Dels för en av lokalhyresgästerna och dels för styrelsen samt ett ersättningsförråd har skapats. Ett medlemsförråd fick nämligen flyttas då det blockerade väsentliga ventiler.

Kommande större renoveringar	År	Kostnad
Takmålning	2018	ca. 100 000 kr
Byte/renovering av undercentral	2018/19	ca. 350 000 kr

I övrigt följs en fastställd underhållsplan.

U

W
R
R

Medlemsinformation

Fastigheten består av 22 st. medlemslägenheter varav 4 st. har överlåtits under året. En av dessa två gånger under året. Föreningen har 24 medlemmar. Föreningen upplåter med hyresrätt 1 st. bostad och 2 st. lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Kontraktets löptid</u>
Barberare, tatuering	116 m ²	2019-12-31
Kontor	29 m ²	2019-12-31

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Risto Bengtsson	Ordförande
Rita Lejon	Ekonomi
Inggerd Viktorin	Sekreterare
Mikael Löfroth	Ledamot
Carina Ölund	Suppleant
Barbro Sjöstedt	Suppleant

Revisor har varit Toresson revision AB Carina Toresson.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 juni 2017.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 12 st. protokollförda sammanträden.

Arvoden till styrelse (och internrevisor) har utbetalts med 29 000 kr.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 30 970 000 kr varav 19 924 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 28 000 000 kr samt lokaler 2 970 000 kr.

Årsavgifterna har under året höjts med 5 % från den 1 juli 2017. Ytterligare höjningar kan förutses de kommande åren.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1315 kr per bostadslägenhet under 2017, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Kr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 264 364	770 214	894 949	953 361
Resultat efter fin. poster	-523 021	-704 066	-899 962	-479 868
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	639	609	580	565
Lån/kvm bostadsrättsyta	11 181	11 181	8 025	5 320
Elkostnad/kvm totalyta	23	15	13	15
Värmekostnad/kvm totalyta	163	161	158	160
Vattenkostnad/kvm totalyta	42	40	40	31
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	58	70	58	58
Soliditet (%)	55	53	65	74

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

d

AC
RHL
RIL

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.
Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 401 711	1 136 946	739 759	-2 502 538	-704 066	16 071 812
Reservering yttre fond			92 910	-92 910		0
Disposition av föregående års resultat:				-704 066	704 066	0
Årets resultat					-523 021	-523 021
Belopp vid årets utgång	17 401 711	1 136 946	832 669	-3 299 514	-523 021	15 548 791

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 206 603
avsättning till yttre underhållsfond	-92 910
årets förlust	-523 021
	-3 822 534

behandlas så att i ny räkning överföres	-3 822 534
	-3 822 534

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

6

RHL
2010-01-20

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 264 365	770 214
Summa rörelseintäkter		1 264 365	770 214
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 006 837	-662 169
Övriga externa kostnader	3	-75 460	-151 988
Arvoden och personalkostnader	4	-37 207	-36 665
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-544 224	-544 224
Summa rörelsekostnader		-1 663 728	-1 395 046
Rörelseresultat		-399 363	-624 832
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16	390
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 674	-79 624
Summa finansiella poster		-123 658	-79 234
Resultat efter finansiella poster		-523 021	-704 066
Resultat före skatt		-523 021	-704 066
Årets resultat		-523 021	-704 066

U

Handwritten signatures and initials:
B2
R42
2105
31

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	27 816 938	28 361 162
Summa materiella anläggningstillgångar		27 816 938	28 361 162
Summa anläggningstillgångar		27 816 938	28 361 162
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 858	0
Övriga fordringar		54 504	55 569
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	54 689	54 174
Summa kortfristiga fordringar		111 051	109 743
Kassa och bank			
Kassa och bank		245 893	1 709 924
Summa kassa och bank		245 893	1 709 924
Summa omsättningstillgångar		356 944	1 819 667
SUMMA TILLGÅNGAR		28 173 882	30 180 829

U

MC

RH

RKi

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

18 538 657

18 538 657

Fond för yttre underhåll

832 669

739 759

Summa bundet eget kapital

19 371 326

19 278 416

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 299 513

-2 502 537

Årets resultat

-523 021

-704 066

Summa fritt eget kapital

-3 822 534

-3 206 603

Summa eget kapital

15 548 792

16 071 813

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7, 8

12 400 000

12 400 000

Summa långfristiga skulder

12 400 000

12 400 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

64 405

1 571 155

Upplupna kostnader

9

66 415

68 456

Förutbetalda avgifter och hyror

94 270

69 405

Summa kortfristiga skulder

225 090

1 709 016

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

28 173 882

30 180 829

d

RKG

CV

RHV

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	120 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Markanläggning	40 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	708 627	674 883
Hysesintäkter bostäder	84 048	79 914
Hysesintäkter lokaler	435 456	0
Hysesintäkter övr objekt	6 000	6 000
Deb. fastighetsskatt	19 544	0
Hysesintäkt kabel-tv	3 192	3 192
Pantförskrivningsavgift	3 520	3 085
Överlåtelseavgift	4 000	3 200
Öres- och kronutjämning	-24	-60
	1 264 363	770 214

U

KE
RHL
RKE

Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel grundavtal	53 517	51 252
Fastighetsskötsel extradeb	5 052	1 921
Snöröjning/sandning	7 500	10 250
Städning grundavtal	26 220	26 220
Städning extradebiteringar	3 000	4 919
Hyra av entrémattor	11 870	5 968
Rengöring/sanering	1 401	0
Brandskydd	0	2 880
Övr. besiktn./kontroller	0	3 290
Serviceavtal	8 101	7 797
Hiss serviceavtal	5 060	6 216
Hyresrätt	1 564	4 950
Bostadsrätt	0	15 750
Tvättstuga	9 302	4 304
Trapphus	560	0
Källarutrymme	5 275	0
Dörrar och lås	127 198	6 391
Övriga gemensamma utrymmen	20 000	0
VA	23 954	5 155
Värme	1 498	1 045
Ventilation	0	535
El	5 075	535
Hissar	67 615	0
Portar	2 299	0
Tak	3 750	5 750
Fasader	171 250	3 327
Fönster	0	99 875
Gård	12 238	1 692
Övriga rep./underhåll	13 198	0
Elavgifter	30 333	19 488
Uppvärmning	217 644	214 346
Vatten	56 741	53 953
Sophämtning	22 404	11 608
Grovsopor	1 252	3 271
Fastighetsförsäkring	25 727	24 472
Kabel-tv	5 902	5 692
Trivselkostnader	392	452
Fastighetsskatt	29 700	29 700
Kommunal fastighetsavgift	30 245	29 164
	1 006 837	662 168

U

K
RHL
RKE

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsmaterial	1 228	1 300
Administration, kontorsmaterie	1 889	2 079
Revisionsarvode extern revisor	15 850	15 625
Arvode ekonomisk förvaltn.	40 008	39 580
Extradeb. ekonomiskförvaltn	310	7 413
Konsultarvoden	7 313	56 856
Bankkostnader	3 865	5 760
Juridisk konsultation	0	18 425
Medlems- och föreningsavgifter	4 997	4 950
	75 460	151 988

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	29 000	29 000
Sociala avgifter	8 207	7 665
	37 207	36 665

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 940 011	18 736 311
Inköp		3 203 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 940 011	21 940 011
Ingående avskrivningar	-2 754 904	-2 210 680
Årets avskrivningar	-544 224	-544 224
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 299 128	-2 754 904
Utgående redovisat värde	18 640 883	19 185 107
Taxeringsvärden byggnader	11 046 000	11 046 000
Taxeringsvärden mark	19 924 000	19 924 000
	30 970 000	30 970 000
Bokfört värde byggnader	18 640 883	19 185 107
Bokfört värde mark	9 176 055	9 176 055
	27 816 938	28 361 162

U

ik
RHC
RHE
GV

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	20 845	18 779
Förutbetalt serviceavtal	6 076	6 076
Förutbetalt hisserviceavtal	2 530	2 530
Förutbetald kabel-tv	1 499	1 475
Förutbetald snöröjning	0	2 500
Förutbetald fastighetsskötsel	13 568	12 813
Förutbetald ekonomisk förvaltning	10 171	10 002
	54 689	54 175

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank Hypotek	0,99	2018-12-20	3 700 000	3 700 000
Swedbank Hypotek	0,99	2019-05-24	1 100 000	1 100 000
Swedbank Hypotek	0,99	2019-05-24	1 100 000	1 100 000
Swedbank Hypotek	0,99	2018-12-20	2 100 000	2 100 000
Swedbank Hypotek	0,56	3 mån rörligt	900 000	900 000
Swedbank Hypotek	1,29	3 mån rörligt	500 000	500 000
Swedbank Hypotek	0,81	3 mån rörligt	1 000 000	1 000 000
Swedbank Hypotek	0,99	2018-12-20	2 000 000	2 000 000
			12 400 000	12 400 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	12 750 000	12 750 000
	12 750 000	12 750 000

U

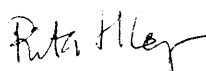
M...
RHR
RRE

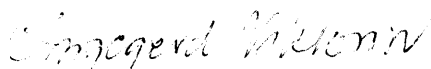
Not 9 Upplupna kostnader


	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen kostnad revisor	15 925	15 700
Upplupen kostnad konsultarvoden	0	11 000
Upplupen kostnad värme	32 170	31 441
Upplupen kostnad el	1 806	2 072
Upplupen kostnad städning	2 185	2 185
Upplupen kostnad ränta	14 330	6 059
	52 086	
	66 415	68 457

Stockholm den 26, 3 2018


Risto Bengtsson
Ordförande


Rita Lejon
Ekonomi


Ingegerd Viktorin
Sekreterare


Mikael Löfroth
Ledamot

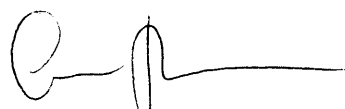
Carina Ölund
Suppleant

Barbro Sjöstedt
Suppleant

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

11, 4 2018


Carina Toresson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rovän 4, org.nr 769605-1148.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Rovän 4 för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Rovän 4 för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

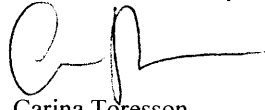
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 11 april 2018



Carina Toresson