

# Årsredovisning 2018

**BRF ROXEN 7**  
**716425-8001**

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1987-04-24.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Roxen 7 på adresserna Årstavägen 26 och 28 i Årsta. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 47 bostadsrätter om totalt 3 015 kvm och 1 lokal om 437 kvm.

### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Osséen Agency AB.

### Styrelsens sammansättning

Dan Sandström Svensson	Ordförande
Nisar Mohammed (avgick september)	Vice ordförande
Maria Börjesson	Sekreterare
Carolina Öberg	Vice ordförande
Susanne Wilhelm	Ledamot
Tomas Holm	Ledamot
Irène Carlsson	Kassör
Anders Lundin (invalid november)	Ledamot

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

### Revisorer

Marie Hiller	Revisor
Sara Haeggman	Revisor

### Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-15.

Utförda historiska underhåll

1990	Renovering av hisssar
1992	Omläggning av tak
1993	Rörstambyte
1995	Elstambyte
2008	Ny takfot
2008	Byte av stup- och hängrännor
2008	Byte av ytterfönster
2008	Omputsning av fasad
2008	Renovering balkonger
2010	Ventilationssystem, nya fläktar
2010-2011	Frånluftsvärmeåtervinning
2012	Dränering och nytt ytskikt vid norra fasaden 28:an
2013	Omläggning, dagvattenavrinning och asfaltering av parkeringarna
2015	Omläggning av el, vilket möjliggör bl.a. installation av elspis i samtliga lägenheter
2017	Byte av portar, installation av automatiska dörröppnare
2017	Genomgång ventilation

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB
Fastighetskötsel	Woxberg Fastighetskötsel AB
Värmepump	Climapac Stockholm AB
Bredband	ComHem / Ownit
Hissar	Kone AB
Saneringsförsäkring	Anticimex
El	Elevio / Fortum
Städning trapphus, mattor	Fastighetsägarna
Sophämtning, tidningar	Sthlm Vatten / SUEZ

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Styrelsen har noga sonderat bland solcells-leverantörer, bjudit in, offerthanterat och upplandlat val av leverantör. Avtal är tecknat med den som ger föreningen mest värde. Installation planeras till 2019.

Då det är stor efterfråga på att Brf ska tillhandahålla p-plaster, har vi lyckats se till att ytterligare en bil får plats på 28:ans parkering.

Testet av det nya tvätt-stugeschemat har fallit väl ut och vi bedömer att behovet av akut-tvättstuga har minskat. Att ersätta maskinerna i akut-tvättstugorna anser vi inte vara ekonomiskt försvarbart.

Den årliga stämman hölls i maj och på en extra stämma i november godkändes de nya stagarna.

Föreningen har haft två städdagar med inhyrd container och koryvgrillning.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 71 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 70 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

### Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 080	2 076	2 090	2 073
Resultat efter fin. poster	-247	-562	-397	-96
Soliditet, %	70	71	72	71
Yttre fond	1 096	878	840	802
Taxeringsvärde	52 109	52 109	52 109	46 975
Bostadsyta, kvm	3 015	3 015	3 015	3 015
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	567	567	567	557
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 658	1 658	1 658	1 857
Genomsnittlig skuldränta, %	1,39	1,63	1,69	1,65
Belåningsgrad, %	32,07	31,07	30,13	32,97

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

### Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	9 163	-	-	9 163
Upplåtelseavgifter	5 432	-	-	5 432
Fond, yttre underhåll	878	-	218	1 096
Balanserat resultat	-1 480	-562	-218	-2 260
Årets resultat	-562	562	-247	-247
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b><i>13 431</i></b>	<b><i>0</i></b>	<b><i>-247</i></b>	<b><i>13 184</i></b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 260
Årets resultat	<u>-247</u>
Totalt	<b>-2 507</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	218
Att från yttre fond i anspråk ta	-96
Balanseras i ny räkning	<u>-2 629</u>
	<b>-2 507</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

## Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 080	2 076
Rörelseintäkter		0	2
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 080</b>	<b>2 077</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-1 580	-1 893
Övriga externa kostnader	8	-86	-74
Personalkostnader	9	-72	-74
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-519	-517
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 257</b>	<b>-2 558</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-177</b>	<b>-480</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-70	-82
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-70</b>	<b>-82</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-247</b>	<b>-562</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-247</b>	<b>-562</b>

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	15 591	16 093
Markanläggningar	12	384	395
Maskiner och inventarier	13	44	49
Pågående projekt		0	38
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 018</b>	<b>16 574</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	4	4
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>4</b>	<b>4</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 022</b>	<b>16 578</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		19	13
Övriga fordringar	15	46	47
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	128	127
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>193</b>	<b>187</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 491	2 201
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 491</b>	<b>2 201</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 684</b>	<b>2 388</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>18 706</b>	<b>18 966</b>

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		14 595	14 595
Fond för yttre underhåll		1 096	878
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>15 691</b>	<b>15 473</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 260	-1 480
Årets resultat		-247	-562
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 507</b>	<b>-2 042</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 184</b>	<b>13 431</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	5 000	5 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		146	174
Övriga kortfristiga skulder		-0	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	376	361
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>522</b>	<b>535</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>18 706</b>	<b>18 966</b>



## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Roxen 7 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %
Markanläggningar	2,5 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2018	2017
Hysesintäkter, bostäder	57	57
Hysesintäkter, lokaler	179	176
Hysesintäkter, p-platser	73	72
Årsavgifter, bostäder	1 676	1 676
Övriga intäkter	95	97
<b>Summa</b>	<b>2 080</b>	<b>2 077</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Besiktning och service	36	79
Fastighetsskötsel	116	101
Städning	41	40
Trädgårdsarbete	2	4
Övrigt	0	1
<b>Summa</b>	<b>194</b>	<b>224</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Reparationer	129	148
<b>Summa</b>	<b>129</b>	<b>148</b>

<b>Not 5, Planerade underhåll</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Omvandling lokaler	96	0
Gnmg ventilation	0	148
Övrigt	0	219
<b>Summa</b>	<b>96</b>	<b>367</b>

<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fastighetsel	193	185
Sophämtning	64	61
Uppvärmning	342	354
Vatten	76	73
<b>Summa</b>	<b>676</b>	<b>673</b>

<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Bredband	87	87
Fastighetsförsäkringar	52	50
Fastighetsskatt	75	74
Kabel-TV	41	41
Tomträttsavgälder	230	230
<b>Summa</b>	<b>485</b>	<b>482</b>

<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Förbrukningsmaterial	3	0
Kameral förvaltning	48	47
Revisionsarvoden	2	2
Övriga förvaltningskostnader	33	25
<b>Summa</b>	<b>86</b>	<b>74</b>

<b>Not 9, Personalkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Löner, arbetare	0	1
Sociala avgifter	17	18
Styrelsearvoden	55	55
<b>Summa</b>	<b>72</b>	<b>74</b>

<b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	70	82
<b>Summa</b>	<b>70</b>	<b>82</b>

<b>Not 11, Byggnad och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>24 132</b>	<b>24 132</b>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>24 132</b>	<b>24 132</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 040</b>	<b>-7 538</b>
Årets avskrivning	-502	-502
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 542</b>	<b>-8 040</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>15 591</b>	<b>16 093</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	26 710	26 710
Taxeringsvärde mark	25 399	25 399
<b>Summa</b>	<b>52 109</b>	<b>52 109</b>

<b>Not 12, Markanläggningar</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	442	442
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	442	442
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-47	-36
Årets avskrivning	-11	-11
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-58	-47
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>384</b>	<b>395</b>

<b>Not 13, Maskiner och inventarier</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	222	198
Inköp	0	24
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	222	222
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-173	-169
Avskrivningar	-5	-4
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-178	-173
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>44</b>	<b>49</b>

<b>Not 14, Långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Insats branschorganisatio	4	4
<b>Summa</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

<b>Not 15, Övriga fordringar</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Skattefordringar	4	5
Skattekonto	42	42
<b>Summa</b>	<b>46</b>	<b>47</b>

<b>Not 16, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Bredband	22	22
Försäkringspremier	13	13
Förvaltning	12	12
Kabel-TV	10	10
Tomträtt	58	58
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	13
<b>Summa</b>	<b>128</b>	<b>127</b>

<b>Not 17, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank	2019-10-28	0,78 %	2 500	2 500
Swedbank	2020-10-23	1,85 %	2 500	2 500
<b>Summa</b>			<b>5 000</b>	<b>5 000</b>

<b>Not 18, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
El	15	22
Fastighetsskötsel	5	0
Förutbetalda avgifter/hyror	204	203
Löner	55	55
Sociala avgifter	17	17
Uppvärmning	59	50
Utgiftsräntor	10	5
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	9
<b>Summa</b>	<b>374</b>	<b>361</b>

Not 19, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	5 600	5 600
<b>Summa</b>	<b>5 600</b>	<b>5 600</b>

## Underskrifter

Åsta, 2019 - 04 - 08

Ort och datum

Dan Sandström Svensson

Dan Sandström Svensson  
Ordförande

Anders Lundin

Anders Lundin  
Ledamot

Maria Börjesson

Maria Börjesson  
Sekreterare

Carolina Öberg

Carolina Öberg  
Ledamot / vice ordförande

Susanne Wilhelm

Susanne Wilhelm  
Ledamot

Tomas Holm

Tomas Holm  
Ledamot

Irène Carlsson

Irène Carlsson  
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 09

Marie Hiller

Marie Hiller  
Revisor

Sara Haeggman

Sara Haeggman  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till föreningsstämman den 7 maj 2019 i Brf Roxen 7

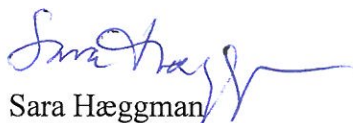
Som valda revisorer har vi granskat årsredovisning, bokföring och styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Roxen 7 för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31. Kostnader och intäkter är styrkta med verifikationer. Styrelsen har haft tio protokollförda möten under året och inget i styrelsemötesprotokollen har föranlett anmärkningar.

Vi anser att vår revision ger rimlig grund för att tillstyrka att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkning samt beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Årsta, 2019-04-<sup>09</sup>.....



Marie Hiller  
Intern revisor



Sara Hæggman  
Intern revisor