

Årsredovisning 2019

BRF ROXEN 7
716425-8001

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten och Roxen 7 på adressen Årstavägen 26 i Årsta. Föreningen har 49 bostadsrätter om totalt 3 075 kvm samt en lokal som hyrs ut.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Proinova Agency AB.

Styrelsens sammansättning

Maria Börjesson	Ordförande
Carolina Öberg	Vice ordförande
Anders Lundin	Sekreterare
Irène Karlsson	Ledamot
Susanne Wilhelm	Ledamot
Zeid Andersson Sjöström	Ledamot
Marie Hiller	Kassör

Valberedning

Jari Maianiemi och Ia Lind.

Firmateckning

Firma tecknas av två i styrelsen i förening

Revisorer

Bernt Hansson	Revisor
Sara Haeggman	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

1990	Renovering av hisssar
1992	Omläggning av tak
1993	Rörstambyte
1995	Elstambyte
2008	Renovering balkonger
2008	Omputsning av fasad
2008	Byte av ytterfönster
2008	Byte av stup- och hängrännor
2008	Ny takfot
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 av ventilation
2019	Installation av solpaneler
2019	Stamspolning genomfördes

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Fastighetsskötsel	Woxberg Fastighetsskötsel AB
Värmepump	Climapaq Stockholm AB
Bredband	ComHem, Ownit
Hissar	Kone AB
Saneringsförsäkring	Anticimex
El	Elevio, Fortum
Städning trapphus och mattor	Fastighetsägarna
Sophämtning, tidningar	Sthlm vatten och avfall, SUEZ

Övrig verksamhetsinformation

Under året har vi installerat solpaneler och i samband med detta förstärkt taken, genomfört brandsäkerhetsinspektion, kvalitetssäkrat samt ansökt och fått investeringsstöd.

Föreningen har låtit ta fram en underhållsplan. Planen grundar sig på besiktning av hus och installationer, kontroll av utrustningars ålder och slitage. Planen pekar både på svagheter och förtjänster, den ger stöd för planering, prioritering och budgetering. Vi har också låtit ett företag besiktiga de liggande rören i vårt avloppssystem. Besiktningen visade att rören var i ett betydligt bättre skick än vad underhållsplanen indikerade.

För att förbättra flödet i avloppsrören har vi gjort en spolning av köks- och avloppsstammar samt i stickrör fram till kök och badrum.

Arborister har inspekterat träden på gården och de höjer ett varningens finger för trädens stabilitet. Den ena granens livslängd har förlängts något då vi låtit göra en ny kronstabilisering. En liten men idog trädgårdsgrupp har ordnat rabatter mellan husen. Nu har vi en fin rhododendronrabatt ut mot gatan där även två katsuraträd planterats.

En ny sandlåda införskaffades.

Hissen i 28:an stod still under några dagar för att själva modulen som styr och reglerar hissen behövde bytas.

Under året har vi haft två städdagar och en fixa trädgården dag med sedvanlig korvgrillning. Under sensommaren ordnades en gårdsfest.

En uppsagd parkeringsplats kommer inte att ersättas eftersom det är trångt.

Ekonomi

Under året har vi sålt föreningens sista hyreslägenhet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 70 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 69 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 066	2 080	2 076	2 090
Resultat efter fin. poster	-397	-247	-562	-397
Soliditet, %	74	70	71	72
Yttre fond	1 218	1 096	878	840
Taxeringsvärde	69 409	52 109	52 109	52 109
Bostadsyta, kvm	3 075	3 015	3 015	3 015
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	560	567	567	567
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 626	1 658	1 658	1 658
Genomsnittlig skuldränta, %	1,53	1,39	1,63	1,69
Belåningsgrad, %	31,35	32,07	31,07	30,13

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	9 163	-	184	9 348
Upplåtelseavgifter	5 432	-	2 916	8 347
Fond, yttre underhåll	1 096	-	122	1 218
Balanserat resultat	-2 260	-247	-122	-2 629
Årets resultat	-247	247	-397	-397
<i>Eget kapital</i>	<i>13 184</i>	<i>0</i>	<i>2 703</i>	<i>15 887</i>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 629
Årets resultat	<u>-397</u>
Totalt	<u>-3 026</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	218
Balanseras i ny räkning	<u>-3 244</u>
	<u>-3 026</u>

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 066	2 080
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		2 066	2 080
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 670	-1 580
Övriga externa kostnader	8	-138	-86
Personalkostnader	9	-77	-72
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-502	-519
Summa rörelsekostnader		-2 387	-2 257
Rörelseresultat		-321	-177
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-76	-70
Summa finansiella poster		-76	-70
Resultat efter finansiella poster		-397	-247
Årets resultat		-397	-247

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	15 950	15 591
Markanläggningar	12	373	384
Maskiner och inventarier	13	38	44
Summa materiella anläggningstillgångar		16 361	16 018
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	4	4
Summa finansiella anläggningstillgångar		4	4
Summa anläggningstillgångar		16 365	16 022
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14	19
Övriga fordringar		39	46
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	124	128
Summa kortfristiga fordringar		178	193
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 892	2 491
Summa kassa och bank		4 892	2 491
Summa omsättningstillgångar		5 070	2 684
Summa tillgångar		21 435	18 706

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 695	14 595
Fond för yttre underhåll		1 218	1 096
Summa bundet eget kapital		18 913	15 691
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 629	-2 260
Årets resultat		-397	-247
Summa fritt eget kapital		-3 026	-2 507
Summa eget kapital		15 887	13 184
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	5 000	5 000
Summa långfristiga skulder		5 000	5 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		174	146
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	374	376
Summa kortfristiga skulder		548	522
Summa eget kapital och skulder		21 435	18 706

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 1 377 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	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	24	57
Hysesintäkter, lokaler	183	179
Hysesintäkter, p-platser	76	73
Årsavgifter, bostäder	1 688	1 676
Övriga intäkter	95	95
Summa	2 066	2 080

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	145	36
Fastighetsskötsel	142	116
Snöskottning	4	0
Städning	42	41
Trädgårdsarbete	32	2
Övrigt	79	0
Summa	444	194

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	40	129
Summa	40	129

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Omvandling lokaler	0	96
Summa	0	96

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	153	193
Sophämtning	46	64
Uppvärmning	417	342
Vatten	78	76
Summa	693	676

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	87	87
Fastighetsförsäkringar	54	52
Fastighetsskatt	82	75
Kabel-TV	41	41
Tomträttsavgälder	230	230
Summa	494	485

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	0	3
Kameral förvaltning	41	48
Konsultkostnader	5	0
Revisionsarvoden	2	2
Övriga förvaltningskostnader	90	33
Summa	138	86

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Löner, arbetare	2	0
Sociala avgifter	19	17
Styrelsearvoden	56	55
Summa	77	72

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	76	70
Summa	76	70

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	24 132	24 132
Årets inköp	845	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	24 977	24 132
Ingående ackumulerad avskrivning	-8 542	-8 040
Årets avskrivning	-486	-502
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 027	-8 542
Utgående restvärde enligt plan	15 950	15 591

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 824	26 710
Taxeringsvärde mark	38 585	25 399
Summa	69 409	52 109

Not 12, Markanläggningar	2019	2018
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	442	442
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	442	442
Ingående ackumulerad avskrivning	-58	-47
Årets avskrivning	-11	-11
Utgående ackumulerad avskrivning	-69	-58
Utgående restvärde enligt plan	373	384

Not 13, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	222	222
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	222	222
Ingående ackumulerad avskrivning	-178	-173
Avskrivningar	-5	-5
Utgående ackumulerad avskrivning	-184	-178
Utgående restvärde enligt plan	38	44

Not 14, Långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
Insats branschorganisatio	4	4
Summa	4	4

Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	22	22
Försäkringspremier	14	13
Förvaltning	13	12
Kabel-TV	10	10
Tomträtt	58	58
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	13
Summa	124	128

Not 16, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2020-01-28	1,45 %	2 500	2 500
Swedbank	2020-10-23	1,85 %	2 500	2 500
Summa			5 000	5 000

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	9	15
Fastighetsskötsel	5	5
Förutbetalda avgifter/hyror	203	204
Löner	55	55
Sociala avgifter	17	17
Uppvärmning	60	59
Utgiftsräntor	9	10
Vatten	13	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3	11
Summa	374	376

Not 18, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	5 600	5 600
Summa	5 600	5 600

Underskrifter

Asna 202009 27 - - -

Ort och datum

Maria Börjesson

Maria Börjesson
Ordförande

Carolina Öberg

Carolina Öberg
Vice ordförande

Anders Lundin

Anders Lundin
Sekreterare

Irène Karlsson

Irène Karlsson
Ledamot

Susanne Wilhelm

Susanne Wilhelm
Ledamot

Zeid Andersson Sjöström

Zeid Andersson Sjöström
Ledamot

Marie Hiller

Marie Hiller
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 23

Bernt Hansson

Bernt Hansson
Revisor

Sara Haeggman

Sara Haeggman
Revisor


REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman den 12 maj 2020 i Brf Roxen 7

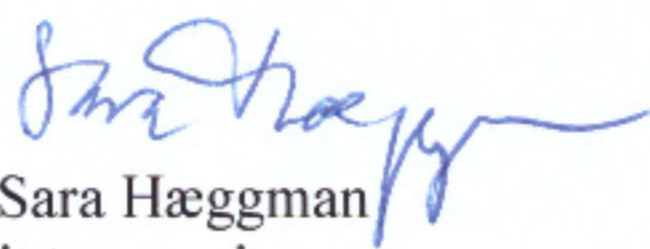
Som valda revisorer har vi granskat årsredovisning, bokföring och styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Roxen 7 för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Kostnader och intäkter är styrkta med verifikationer. Styrelsen har haft 12 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 den period som revisionen omfattar.

Årsta 2020-04-23



Bernt Hansson
intern revisor



Sara Hæggman
intern revisor