



Årsredovisning 2017

Brf Röda Rosen nr 8

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Brf Röda Rosen nr 8
Strindbergsgatan 53, 115 53 STOCKHOLM

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@agentiaforvaltning.se

www.agentiaforvaltning.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Röda Rosen 8 i Stockholms kommun förvärvades 1981.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Strindbergsgatan 53. Fastigheten byggdes 1934 och har värdeår 1934.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1985 kvm, varav 1976 kvm utgör lägenhetsyta och 9 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

2 st 1 rum och kök
8 st 2 rum och kök
2 st 3 rum och kök
6 st 4 rum och kök
5 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 23 upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har en uthyrd lokal.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Bostadsrätterna. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg.

Underhållsplan har föreningen upprättat under 2016, vilken sträcker sig till år 2035.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Ny fjärrvärmeundercentral	2003
Säkerhetsdörrar i trapphuset	2007
Renovering av tvättstuga, nya maskiner	2008
Hissrenovering, utbyte hissmaskiner	2010
Dränering, isolering västra och södra fasaden.	2010
Installation av sopsug	2010
Balkong- och fasadrenovering	2010
Källarrenovering	2011-2015
Partiella stambyten	2011-2016

Förvaltningsavtal avseende fastighetsskötsel har föreningen tecknat med POS Fastighetsvård AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-11-10 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1980-11-30. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-05-18 hos Bolagsverket. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen för Röda Rosen. Föreningens andel är 8,78%. Samfälligheten förvaltas av syssloman.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna och Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 31 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 2. Antalet medlemmar som utträtt under året är 1. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 32. Under året har 1 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-03-30 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Göran Tamm	ledamot/ordf.
Cecilia Montgomery	ledamot
Lisa Mathiasson	ledamot/Sekr.
Robin Rydell	ledamot
Urban Johansson	suppleant

Till extern **revisor** valdes Edward Waller och till intern revisor valdes Johanna Laser.

Valberedningen består av Bo Sallmander och Johanna Laser.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 9 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2017 är -223 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var -695 Kkr.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärme och den har under år 2017 legat i nivå med tidigare år.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 314 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet

91 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 91 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde med -30 Kkr. Totalt har föreningen amorterat 7 Kkr och lagt ner 328 Kkr i investeringar.

I samband med budgetarbetet inför år 2018 beslutade föreningen om en avgiftshöjning på 5% fr.o.m. 1 januari 2018.

Under verksamhetsåret har den successiva renoveringen av avloppsstammarna fortsatt - köksstammen för "2:orna" har relinats.

Nytt fibernätverk har dragits in i fastigheten och kontraktet med Com Hem löper ut i mars 2018. Föreningen har även installerat en ny pump i hisschaktet.

Entrédörren till fastigheten har fått en motor för automatisk dörröppning.

En utredning har startats, efter beslut på extra föreningsstämma, att undersöka möjligheterna att få bygglov för en eventuell utbyggnad av vinden. Även en utredning gällande bergvärme pågår.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet sammanfattas nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Planerad åtgärd	År
Relining av kökstammar i 4: orna	2018

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 782 016	7 813 455	620 446	-2 960 280	-695 325	8 560 312
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond						
Ianspråktagande yttre fond			-29 221			
Balanseras i ny räkning				-666 104	695 325	
Årets resultat					-222 523	-222 523
Belopp vid årets utgång	3 782 016	7 813 455	591 225	-3 626 384	-222 523	8 337 789

Flerårsöversikt

	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	936	961
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-335	-695
Soliditet, %	59,7	60,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	482	417
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 003	3 007
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	2 106	2 106
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,26	1,61
Fastighetens belåningsgrad, % **	40,8	40,7

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-3 626 384
Årets resultat	-222 523
	<hr/>
	-3 848 907
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	160 800
Ur yttre fond ianspråktagas	
I ny räkning överföres	-4 009 707
	<hr/>
	-3 848 907

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	936 200	897 152
Övriga rörelseintäkter		<u>0</u>	<u>64 789</u>
Summa rörelsens intäkter m.m.		936 200	961 941
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-695 393	-1 020 129
Övriga externa kostnader	4	-79 830	-198 151
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-314 275</u>	<u>-364 153</u>
Summa rörelsens kostnader		-1 089 498	-1 582 433
Rörelseresultat		-153 298	-620 492
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		6	8
Räntekostnader		<u>-69 231</u>	<u>-74 841</u>
Summa finansiella poster		-69 225	-74 833
Resultat efter finansiella poster		-222 523	-695 325
Årets resultat		-222 523	-695 325

2

BALANSRÄKNING

2017-12-31

2016-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	13 201 128	13 255 145
Inventarier, verktyg och installationer	6	31 032	0
Pågående nyanläggningar	7	36 384	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 268 544	13 255 145

Summa anläggningstillgångar

13 268 544

13 255 145

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	25 742
Aktuell skattefordran		55 621	56 251
Övriga fordringar		65 023	213 579
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	31 227	0
Summa kortfristiga fordringar		151 871	295 572

Kassa och bank

594 795

625 743

Summa omsättningstillgångar

746 666

921 315

SUMMA TILLGÅNGAR

14 015 210

14 176 460

h a
h a
h a
h a

BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	11 595 471	11 595 471
Yttre fond	591 225	620 446
Summa bundet eget kapital	12 186 696	12 215 917
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 626 385	-2 960 280
Årets resultat	-222 522	-695 325
Summa fritt eget kapital	-3 848 907	-3 655 605
Summa eget kapital	8 337 789	8 560 312
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	5 377 500	5 400 000
Summa långfristiga skulder	5 377 500	5 400 000
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	15 000	0
Leverantörsskulder	53 418	38 818
Övriga skulder	0	40 069
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	231 503	137 261
Summa kortfristiga skulder	299 921	216 148
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 015 210	14 176 460



KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-153 298	-620 492
Avskrivningar	314 275	364 153
Erhållen ränta mm	6	8
Erlagd ränta	-69 231	-74 841
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	91 752	-331 172
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	25 742	-25 742
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	117 329	-213 579
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	14 600	38 818
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	54 803	121 079
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	304 226	-410 596
Investeringsverksamheten		
Pågående ombyggnation	-36 384	0
Fastighetsförbättringar	-258 149	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-33 141	0
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-327 674	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-7 500	0
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 500	0
Förändring av likvida medel	-30 948	-410 596
Likvida medel vid årets början	625 743	0
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	594 795	625 743

ga
hh
W

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Stomme och grund	100 år
Yttertak	60 år
Fasad/balkonger	40-50 år
Fönster/dörrar och portar	10-40 år
Stomkomplettering förening	20-50 år
Stomkomplettering medlem	50 år
Stamledningar	40-50 år
Värmesystem	50 år
Luftbehandlingssystem	100 år
Fastighetsel	50 år
Hissrenovering	40 år
Markanläggning	40 år
Ventilation	10 år
Inventarier	15 år

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 315 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Anspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	865 488	823 523
	Hyresintäkt lokaler	64 900	64 236
	Övriga intäkter	5 812	9 386
	Öresutjämning	0	7
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	936 200	897 152
Not 3	Driftkostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel, grundavtal	32 605	33 884
	Fastighetsel	48 620	32 186
	Fjärrvärme	283 741	296 376
	Vatten	23 954	25 520
	Sophämtning	22 086	37 242
	Städ	39 540	47 964
	Reparationer och underhåll	65 161	104 410
	Kabel-tv	28 095	46 016
	Fastighetsförsäkring	24 242	34 768
	Fastighetsskatt / fastighetsavgift	30 245	29 164
	Hissar	31 839	1 208
	Övriga driftskostnader	65 264	331 391
	Summa driftkostnader	695 392	1 020 129
Not 4	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Kameral förvaltning, grundavta	38 700	61 454
	Revisionsarvode	19 375	0
	Konsultarvoden	4 125	113 583
	Styrelsemöte, årsstämma och medlemsmöten	2 530	6 061
	Serviceavgift till brf-organisation	9 437	8 740
	Telefon, Porto mm	84	1 500
	Övriga externa kostnader	5 579	6 813
	Summa övriga externa kostnader	79 830	198 151



NOTER

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	15 683 893	15 683 893
	Fastighetsförbättringar	258 149	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 942 042	15 683 893
	Ingående avskrivningar	-2 428 748	-2 064 595
	Årets avskrivningar	-312 166	-364 153
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 740 914	-2 428 748
	Utgående redovisat värde	13 201 128	13 255 145
	Redovisat värde byggnader	10 258 308	10 279 885
	Redovisat värde markanläggningar	1 070 520	1 102 960
	Redovisat värde mark	1 872 300	1 872 300
	Summa redovisat värde	13 201 128	13 255 145
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	53 600 000 17 600 000	53 600 000 17 600 000
Not 6	Inventarier	2017-12-31	2016-12-31
	Årets anskaffningar	33 141	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 141	0
	Årets avskrivningar	-2 109	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 109	0
	Utgående redovisat värde	31 032	0
Not 7	Pågående nyanläggningar	2017-12-31	2016-12-31
	Pågående ombyggnation	36 384	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 384	0
	Utgående redovisat värde	36 384	0
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbet försäkringspremier	11 873	0
	Övr förutbet kostn o uppl int	19 354	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 227	0

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	60 000	0
	Amortering efter 5 år	5 317 500	5 400 000
	Summa långfristiga skulder	5 377 500	5 400 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
Handelsbanken	2018-06-01	1,1	0	2 800 000
Handelsbanken	2018-04-18	1,1	15 000	1 492 500
Handelsbanken	2018-04-18	1,1	0	600 000
Handelsbanken	2018-04-20	1,1	0	500 000
Summa			15 000	5 392 500
Avgår kortfristig del				15 000
Summa långfristiga skulder				5 377 500

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetalda hyror och avgifter	125 246	55 724
	Upplupen räntekostnad	8 399	10 800
	Upplupen fjärrvärme	42 286	42 646
	Upplupen el	3 035	4 135
	Övriga upplupna kostnader	52 537	23 956
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	231 503	137 261

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 800 000	13 800 000
	Summa ställda säkerheter	13 800 000	13 800 000

Stockholm 2018-03-08

Göran Tamm

Cecilia Montgomery

Lisa Mathiasson

Robin Rydell

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13/3 2018.

Edward Waller

Johanna Laser

Revisionsberättelse

Till Föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Röda Rosen nr 8

Org.nr 716417-4380

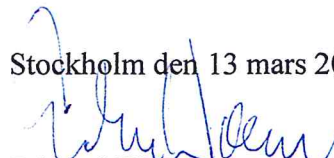
Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Röda Rosen nr 8 för år 2017. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Vi har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har inte handlat i strid med föreningslagen eller föreningens stadgar. Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 13 mars 2018


Edward Waller


Johanna Laser