

Årsredovisning 2018

BRF ROSEN 13 OCH 14
769603-8814

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 1999-02-01.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Rosen 13 och Rosen 14 på adresserna Karlbergsvägen 25-27 i Stockholm. Föreningen har 50 lägenheter om totalt 2 708 kvm och 8 lokaler om 490 kvm. Dessa 50 lägenheter fördelar sig följande:

Ettor: 22 st (varav två hyresrätter)

Tvåor: 12 st (varav en hyresrätt)

Treor: 16 st

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa samt även genom en evig brandskyddsfördäkring genom brandskyddskontoret.

Styrelsens sammansättning

Robin Seege	Ordförande/Ledamot
Taha Fazlhashemi	Ledamot
Karl Bross	Ledamot
Emil Lingmerth	Ledamot
Sebastian Öhrn	Ledamot
Anton Varnäs	Suppleant
Katja Gulin	Suppleant

Valberedning

Styrelsen har i uppgift att hitta en valberedning.

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Beatrice Fejde	Revisor
Sven Michael Christensson	Suppleant

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-30.

Utförda historiska underhåll

2010	Bygge av Balkonger.
2010-11	Byte av alla fönster, byte till säkerhetsdörrar samt renovering av trapphus, portaler, soprum och cykelrum.
2011	Dräneringsarbete på båda innergårdarna genomförs.
2011	Gatufasad - lagning av taknock.
2011	Brandgavel bakom 25c och 27c samt nya fönster.. Reparation av ytskikt samt isolering.
2017	Byte av porttelefon och bokningssystem tvättstuga
2017	Kontroll av frånluftsfläktar
2018	OVK besiktning i samtliga bostäder

Planerade underhåll

Avlopp har inspekterats och är i godkänt skick. Som tidigare har hissarna efter utlåtande bedömts vara i godkänt skick men kräver kontinuerligt underhåll för att fungera ändamålsenligt och säkert. Taket har inspekterats och de anmärkningar som gjordes skall åtgärdas. Inom något år behöver föreningen se över omläggning av taket.

Per dags datum finns inget planerat underhåll av fastigheten för kommande år. Dock har styrelsen under året gjort en förstudie och förfrågningsunderlag inför försäljning av råvindar, samt sålt cykelrummet.

Styrelsen diskuterar återkommande underhållsbehov och hur föreningsens medel bäst ska utnyttjas.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Consignus Hem och Fastighet AB
Fastighetsskötsel	Valvet AB
Fönsterputs & städ	Mickes fönsterputs & städ AB
TV/Bredband/telefoni	Com hem AB
Hiss	Mankan Hiss AB
Banklån	Nordea Hypotek AB
El	Fortum Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Energi AB
Vatten & Avlopp	Stockholm vatten & avfall
Sopor	Suez Recycling
Mattor	Berendsen Textil service AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ekonomi är god med positivt kassaflöde. Tillsammans med dolda tillgångar i form av 3 hyresrätter och råvind så anses föreningens ekonomiska utsikter vara goda med möjlighet till både investeringar och amorteringar.

Efter årsstämman 2018 då andra omröstningen gjordes fick styrelsen OK att gå vidare med försäljning av föreningens råvindar. Mandat för försäljning är ett snittpris om 45 000 SEK/kvm.

Förändringar i avtal

Vi slöt i slutet av 2016 avtal med Valvet AB för fastighetsskötsel. Detta trädde i kraft 2017-01-10.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 64 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 66 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 115	2 115	2 094	2 107
Resultat efter fin. poster	-259	-39	-228	-168
Soliditet, %	66	66	66	67
Yttre fond	1 945	1 697	1 449	1 239
Taxeringsvärde	82 673	82 673	82 673	69 941
Bostadsyta, kvm	2 708	2 708	2 708	2 708
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	484	484	484	484
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 645	6 645	6 645	6 651
Genomsnittlig skuldränta, %	0,62	0,97	1,22	1,83
Belåningsgrad, %	34,22	33,76	33,32	32,92

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	72 590	-	-	72 590
Upplåtelseavgifter	1 933	-	-	1 933
Fond, yttre underhåll	1 697	-	248	1 945
Balanserat resultat	-38 420	-39	-248	-38 707
Årets resultat	-39	39	-259	-259
Eget kapital	37 761	0	-259	37 501

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-38 707
Årets resultat	<u>-259</u>
Totalt	-38 966

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	248
Att från yttre fond i anspråk ta	-7
Balanseras i ny räkning	<u>-39 207</u>
	-38 966

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

Rf

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 115	2 117
Rörelseintäkter		0	291
Summa rörelseintäkter		2 115	2 408
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 371	-1 365
Övriga externa kostnader	8	-148	-150
Personalkostnader	9	-48	-60
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-707	-707
Summa rörelsekostnader		-2 274	-2 281
Rörelseresultat		-159	127
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13	11
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-114	-177
Summa finansiella poster		-101	-166
Resultat efter finansiella poster		-259	-39
Årets resultat		-259	-39

RF

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	52 590	53 297
Pågående projekt		282	238
Summa materiella anläggningstillgångar		52 872	53 535
Summa anläggningstillgångar		52 872	53 535
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		40	19
Övriga fordringar	12	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	66	66
Summa kortfristiga fordringar		106	85
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 708	3 249
Summa kassa och bank		3 708	3 249
Summa omsättningstillgångar		3 814	3 334
Summa tillgångar		56 686	56 868

TE

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		74 523	74 523
Fond för yttre underhåll		1 945	1 697
Summa bundet eget kapital		76 467	76 219
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-38 707	-38 420
Årets resultat		-259	-39
Summa fritt eget kapital		-38 966	-38 459
Summa eget kapital		37 501	37 761
Avsättningar			
Avsättningar		179	157
Summa avsättningar		179	157
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	17 995	17 995
Övriga långfristiga skulder		77	38
Summa långfristiga skulder		18 071	18 033
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		254	244
Skatteskulder		274	271
Övriga kortfristiga skulder		83	83
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	324	320
Summa kortfristiga skulder		935	918
Summa eget kapital och skulder		56 686	56 868

TE

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Rosen 13 och 14 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	2 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %

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	119	119
Hysesintäkter, lokaler	741	741
Årsavgifter, bostäder	1 256	1 256
Övriga intäkter	0	293
Summa	2 115	2 408

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	42	26
Fastighetsskötsel	135	181
Städning	88	64
Trädgårdsarbete	5	12
Summa	270	284

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	88	31
Summa	88	31

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
Frånluftsfläktar	7	67
Summa	7	67

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	58	51
Sophämtning	84	79
Uppvärmning	601	594
Vatten	61	58
Summa	803	781

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Bredband	2	4
Fastighetsförsäkringar	50	47
Fastighetsskatt	138	136
Kabel-TV	13	13
Summa	203	201

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	1	0
Kameral förvaltning	44	71
Revisionsarvoden	39	27
Övriga förvaltningskostnader	64	52
Summa	148	150

Not 9, Personalkostnader	2018	2017
Sociala avgifter	11	14
Styrelsearvoden	36	44
Övriga personalkostnader	1	2
Summa	48	60

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	112	175
Övriga räntekostnader	2	2
Summa	114	177

Not 11, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>59 437</u>	<u>59 437</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>59 437</u>	<u>59 437</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-6 140	-5 433
Årets avskrivning	-707	-707
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-6 847</u>	<u>-6 140</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>52 590</u>	<u>53 297</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	25 917	25 917
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 410	29 410
Taxeringsvärde mark	53 263	53 263
Summa	82 673	82 673

Not 12, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Summa	0	0

18

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsskötsel	17	17
Försäkringspremier	17	16
Förvaltning	19	18
Kabel-TV	4	3
Räntor	3	5
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	6
Summa	66	66

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2018-12-31	Skuld 2018-12-31	Skuld 2017-12-31
Nordea Hypotek	2019-04-15	0,48 %	6 468	6 468
Nordea Hypotek	2019-04-15	0,48 %	4 002	4 002
Nordea Hypotek	2019-04-15	0,48 %	7 525	7 525
Summa			17 995	17 995

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Beräknat revisionsarvode	27	15
El	5	4
Förutbetalda avgifter/hyror	183	181
Löner	22	22
Sociala avgifter	7	7
Uppvärmning	80	91
Summa	324	320

Not 16, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	21 000	21 000
Summa	21 000	21 000

96

Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Cykelrumsombyggnation har fått sitt bygglov godkänt och kommer att starta upp ombyggnationen av befintligt cykelförråd till lägenhet/er samt byggnation av nytt cykelförråd till föreningen under 2019.

Råvindsförsäljning- Skeppsholmen har genomfört en förstudie samt gått ut med förfrågningsunderlag till marknanden. Föreningen har fått 6 anbud.

Styrelsen har varit på referensvisningar för det högsta anbudet.

Underskrifter

Stockholm, 2019 - 04 - 25

Ort och datum



Karl Bross
Ledamot



Taha Fazlhashemi
Ledamot



Robin Seege
Ledamot

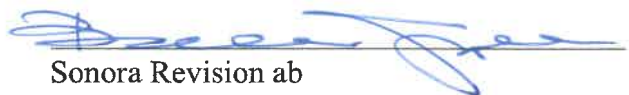


Emil Lingmerth
Ledamot



Sebastian Öhrn
Ledamot

Min
Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 05 - 02



Sonora Revision ab
Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rosen 13 och 14

Org.nr 769603-8814

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rosen 13 och 14 för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är 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.

Revisorers 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Rosen 13 och 14 för räkenskapsåret 2018 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 revisionssed 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 grundar 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 2 maj 2019



Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor