

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Isrosen

Org.nr. 769617-9873

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9
- underskrifter	13

Brf Isrosen

Org.nr. 769617-9873

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen förvärvade tomträtten till Bandyklubban 6 i Stockholms kommun den 25 februari 2008. Innehavet är inskrivet den 8 april 2008. Tomträttsavgälden gäller till 1 januari 2027.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 augusti 2015.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Föreningens ändamål:

Föreningen har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelse

Styrelsen har efter stämman 3 maj 2017 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Mats Lindh

Barbro Lantz

Lena Mörk

Lars Gustafsson

Suppleanter:

Eva Uppströmer

Johan Wiblom

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 maj 2017.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av BoVera Konsult AB org.nr 556648-7871.

Föreningen har avtal med SBC om teknisk förvaltning som löper ut januari 2018. Fastighetsskötare är Tomas Schysslér.

Utemiljön sköts genom ett avtal med Myrängen Entreprenad & Fastighetsservice AB.

Städning sköts genom avtal med NSF (Nancys städfirma AB).

Revisor:

Till föreningens huvudansvariga revisor har av stämman utsetts auktoriserad revisor Linda Johansen, MT Revision AB.

Överlåtelser:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till fyra lägenheter överlåtit.

Fastigheten:

Brf Isrosen

Org.nr. 769617-9873

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Bandyklubban 6. På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i fyra respektive fem våningar.

Markareal för tomten uppgår till 5 187 kvadratmeter. Fastigheten består av 67 st. bostadslägenheter med en total lägenhetsyta på 5 245 kvadratmeter. Föreningen disponerar 52 parkeringsplatser varav 18 i garage, samt 3 mc-platser i garage.

I fastigheten finns gemensamma utrymmen såsom gästrum, tvättstuga samt en samlingslokal.

Byggnaderna färdigställdes 2008.

Föreningens lokal:

Hysesgäst	Lokaltyp	Moms	Platser	Löptid t.o.m.
Apcoa Svenska AB	Garage	Ja	18	2019-05-19

Fastighetsavgift/fastighetsskatt:

Fastigheten har åsatts värdeår 2008.

Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år. Därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Avsättning till yttre fond:

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll (yttre underhållsfond) skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvadratmeter lägenhetsarea i föreningens hus.

Försäkring:

Föreningen var fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen och bostadsrättstillägg för medlemmarna hos Gjensidige.

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2017-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 33 840 475 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår enligt allmän fastighetstaxering 2016 till 97 183 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnader	Mark	Summa
Bostäder	69 000 000	27 000 000	96 000 000
Lokaler	1 183 000	0	1 183 000
Summa	70 183 000	27 000 000	97 183 000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga händelser under verksamhetsåret:

Föreningen har anskaffat en ny garageport. Den nya har motor på insidan och är kraftigare byggd än den gamla. Vi har fem års garanti på porten.

Vi har gjort en fuktmätning av fasaden på utsidan. Företaget som gjorde mätningen rekommenderade att mätningen borde kompletteras med en mätning på insidan.

Ekonomi: Medlemmarna har fått sänkt avgift med 5% på avgiften från 1 januari. Den sänktes ytterligare med 10% från 1 juli och denna sänkning kom också att gälla hyror för parkering och garage.

Vi har amorterat 164902,- i enlighet med de amorteringsplaner som finns i de lån vi har.

Under året har ett lån efter upphandling omsatts. Den nya räntan är 1,02% vilket är 0,39% lägre än den gamla. I samband med omsättningen beslöts att amortera 1% av lånet årligen.

Brf Isrosen

Org.nr. 769617-9873

Föreningen har skaffat ett räntebärande konto på SBAB för de pengar som inte behövs för de löpande betalningar vi har, för kommande tre månader. Meningen är att dessa pengar skall fungera som buffert vid större utgifter, som kan både vara planerade och oplanerade.

I enlighet med beslut vid extra föreningsstämma bekostas den nya garageporten från fonden för yttre underhåll. Vi har efter kontakt och godkännande från vår revisor beslutat att sänka avskrivningen på fastigheten från 1 till 0,5%. En avskrivningstakt på 200 år, är mer i linje med livslängden för ett flerbostadshus.

Föreningens ekonomiska ställning får anses som god. Följande kassaflödesanalys kan komplettera framställningen:

Summa intäkter: 3 750 503 kr.

Externa kostnader: -2 331 530 kr.

Personalkostnader: -78 958 kr.

Finansiella poster: -376 698 kr.

Summa utgifter: -2 787 186 kr.

Resultat före amorteringar: 963 317 kr.

Amorteringar: -164 902 kr.

Resultat före avskrivningar: 798 415 kr.

Förutom de nyckeltal som presenteras i stycket "Flerårsöversikt" kan följande siffror komplettera bilden:

Solvens (betalningsförmåga) Skillnad mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder: 285%.

Skuld i förhållande till taxeringsvärde: 34,7%. Taxeringsvärdet skall motsvara 75% av marknadsvärdet. I förhållande till marknadsvärdet blir siffran 26%.

Räntekänslighet: Skuld/intäkter: 9,2. Siffran visar hur många procent intäkterna måste öka, (genom avgiftshöjning) om räntan ökar med 1%, förutsatt att resultatet är 0, för att nå balans mellan intäkter och utgifter. Vårt resultat före avskrivningar visar att vi klarar av en räntehöjning med ungefär 1,5%. Höjningar utöver denna summa måste kompenseras med avgiftshöjning.

Resultaträkningen visar ett underskott beroende på att man räknar in avskrivningen. Det samlade underskott, som beskrivs under posten "Fritt eget kapital", är en följd av de ackumulerade avskrivningar, som gjorts under de senaste åren. Avskrivningarna påverkar inte kassaflödet och därmed inte föreningens likviditet.

I vår undercentral har vi en datoriserad kontrollenhet som var tvungen att bytas ut. Detta gjordes i februari/mars till en kostnad av ca 50 000:-. Enheten har en garantitid på fem år.

Inkörningstiden för denna DUC (datoriserad undercentral) avslutades först i december.

Under året har vi som vanlig haft två städdagar, båda med högt deltagande av medlemmarna. De har avslutats med korvgrillning och fika. Vi tackar alla medlemmar för intresset för att hålla vårt område snyggt!

Vi har vid årsskiftet 2017/2018 avslutat samarbetet med SBC och inlett samarbete med en ny teknisk förvaltare, AB Energibevakning. Vi hoppas på ett bra resultat av detta byte.

Under året har filterbyte genomförts i alla lägenheter.

Festkommittén har lagt ner ett stort arbete med olika aktiviteter för oss medlemmar och detta vill vi tacka så hjärtligt för!

Vi har under året fått följande nya medlemmar, vilka vi hälsar välkomna till föreningen:

Maria Sunnerman

Jill och Veronica Lidholm

Lotta Gusterman

Britta Nordström

Medlemsinformation

Föreningen har per 2017-12-31 totalt 100 medlemmar. 2016-12-31 hade föreningen 102 medlemmar.

Brf Isrosen

Org.nr. 769617-9873

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 721 225	4 097 178	4 212 145	4 233 809
Resultat efter finansiella poster	-150 004	-840 899	-951 214	-1 025 892
Soliditet (%)	79,98	79,96	79,47	79,06
Balansomslutning	172 862 041	173 276 334	175 410 318	177 518 729
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	6 453	6 482	6711	6918
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,11	1,64	2,09	2,9
Årsavgift per kvm	611	679	715	737

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Upplåtelse- avgifter	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	40 612 000	917 863	100 003 000	-2 968 966
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämman:				
Årets avsättning yttre underhållsfond		131 113		-113 113
I anspråktagande av yttre underhålls fond		-150 000		
Årets resultat				-150 004
Belopp vid årets utgång	40 612 000	898 976	100 003 000	-3 232 083

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-3 100 079
Årets resultat	-150 004
	<hr/>
	-3 250 083
Förslag till disposition:	
Avsättning yttre underhållsfond	131 113
Balanseras i ny räkning	-3 381 196
	<hr/>
	-3 250 083

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Isrosen

Org.nr. 769617-9873

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	3 721 225	4 097 178
Övriga rörelseintäkter		<u>40 395</u>	<u>29 369</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 761 620	4 126 547
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 331 530	-2 539 610
Personalkostnader		-78 958	-84 465
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 124 438</u>	<u>-1 779 303</u>
Summa rörelsekostnader		-3 534 926	-4 403 378
Rörelseresultat		226 694	-276 831
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 052	3 900
Räntekostnader		<u>-377 750</u>	<u>-567 968</u>
Summa finansiella poster		-376 698	-564 068
Resultat efter finansiella poster		-150 004	-840 899
Resultat före skatt		-150 004	-840 899
Årets resultat		<u>-150 004</u>	<u>-840 899</u>

Brf Isrosen

Org.nr. 769617-9873

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2017-12-31

2016-12-31

4

170 691 154

170 691 154

170 691 154

5

2 295

191 611

193 906

1 976 981

1 976 981

2 170 887

172 862 041171 815 592

171 815 592

171 815 592

1 497

191 742

193 239

1 267 503

1 267 503

1 460 742

173 276 334

Brf Isrosen

Org.nr. 769617-9873

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser		40 612 000	40 612 000
Fond yttre underhåll		898 976	917 863
Upplåtelseavgifter		100 003 000	100 003 000
Summa bundet eget kapital		141 513 976	141 532 863

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-3 100 079	-2 128 068
Årets resultat		-150 004	-840 898
Summa fritt eget kapital		-3 250 083	-2 968 966

Summa eget kapital

		138 263 893	138 563 897
--	--	-------------	-------------

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6	33 840 475	33 867 965
Summa långfristiga skulder		33 840 475	33 867 965

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		-28 248	97 814
Leverantörsskulder		269 774	269 574
Skatteskulder		54 964	53 032
Övriga skulder		10 929	8 033
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	450 254	416 019
Summa kortfristiga skulder		757 673	844 472

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

		172 862 041	173 276 334
--	--	--------------------	--------------------

Brf Isrosen

Org.nr. 769617-9873

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Mark	50
Standardförbättringar, ombyggnader	50

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2017	2016
Hysesintäkter förråd momsfri	4 500	3 600
Hysesint. p-platser med moms	4 800	4 800
Parkeringsavg Apcoa momsplikti	141 190	140 096
Parkeringsplatser ej moms	2 200	103 200
P-plats med el ej moms	184 260	95 950
Årsavgifter bostäder	3 384 274	3 749 532
	<hr/> 3 721 224	<hr/> 4 097 178

NOTER

Not 3 Övriga externa kostnader	2017	2016
Lokaltillbehör	3 713	6 230
Tomträttsavgäld/arrende	375 100	690 000
El för belysning	105 828	105 724
Uppvärmning	533 355	527 029
Sotning	6 341	6 226
Sophantering/Renhållning	48 066	63 230
Vatten och avlopp	78 896	71 402
Snöröjning	33 982	59 600
Hiss underhåll/reparationer	83 322	78 734
Städning och renhållning	86 389	100 848
Trädgårdsskötsel	59 067	40 585
Reparation och underhåll	309 348	202 894
Rep & underh av inventarier	1 575	1 575
Fastighetsskatt	55 883	54 308
Fastighetsförsäkringspremier	47 117	42 691
Förbrukningsinventarier	8 034	22 916
Förbrukningsmaterial	26 954	20 664
Övr resekostnader	178	0
Möteskostnader	7 439	9 068
Kontorsmaterial	2 915	0
Bredband / Datakommunikation	201 341	186 224
Porto	446	340
Självrisker	0	22 200
Revisionsarvoden	18 913	20 724
Ekonomisk förvaltning	98 952	92 324
Teknisk förv - entr. avtal	119 232	94 577
Serviceavg.branschorg.	11 197	11 150
Bankkostnader	4 166	6 997
Övriga främmande tjänster	3 330	900
Tidningar och facklitteratur	451	451
	<hr/>	<hr/>
	2 331 530	2 539 611

NOTER**Noter till balansräkningen**

Not 4 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	177 772 648	177 772 648
Utgående anskaffningsvärden	177 772 648	177 772 648
Ingående avskrivningar	-5 957 056	-4 177 753
Årets avskrivningar	-1 124 438	-1 779 303
Utgående avskrivningar	-7 081 494	-5 957 056
Redovisat värde	170 691 154	171 815 592

Not 5 Förutbetalda kostnader / Upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Försäkring	35 343	29 445
Redovisning	7 090	6 456
Tomträttsavgäld	93 775	93 775
Bostadsrätterna medlem	6 200	6 200
Apcoa Parking	25 013	23 040
Räntor	8 338	9 864
KTC Data	0	884
Telia Data	15 852	14 473
NSF Städ	0	7 605
	191 611	191 742

Not 6 Övriga skulder kreditinstitut **2017-12-31**

Föreningens Låneskulder per 2017-12-31 är 33 840 475 kronor.

Föreningens lån är placerade hos Swedbank och Stadshypotek/Handelsbanken enligt nedanstående:

Lån 1: 11 186 303 är placerat till en fast ränta på 1,06% fram till t.om 2019-11-25. Swedbank

Lån 2: 12 853 996 är placerat till fast ränta på 1,02 % fram t.om 2020-09-30. Stadshypotek/SHB

Lån 3: 9 800 176 är placerat till en fast ränta på 0,9% fram till t.om 2018-10-30. Stadshypotek/SHB

NOTER**Not 7 Upplupna kostnader / Förutbetalda intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Styrelsearvoden inkl soc.avg	80 546	82 135
Revision	20 188	21 362
Elkostnader	12 763	12 627
Värme	56 436	51 200
Bankavgift	504	918
Sophantering	2 826	5 113
JM AB -Julgran	6 699	0
Telia Data	439	0
Förskottsbetalda avgifter och hyror	<u>269 852</u>	<u>242 664</u>
	450 253	416 019

Övriga noter**Not 8 Ställda säkerheter**

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	37 000 000	37 000 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Verksamhetsplan för 2018.

Mätning av fukt på fasaden från insidan kommer att utföras under mars månad.

Ekonomi: Styrelsen kommer att fortsätta att arbeta i enlighet med de principer vi presenterade under informationsmötet i juni 2017:

Kort sikt: Behålla de lägre avgifter som blev ett resultat av de sänkningar som gjordes under 2017.

Några förändringar avseende avgifter och hyror finns inte planerade för 2018 och 2019 om inte något oförutsett inträffar.

Medellång sikt: Bygga upp ett buffertkonto för framtida utgifter.

Lång sikt: Att lägga in amorteringsplaner i alla lån för att minska skulden och därmed förbättra räntekänsligheten.

Ett lån kommer att omsättas i november. Lånet har den historiskt sett lägsta siffran (0,9%) vi haft. En viss ökning i lånekostnad efter omsättningen är förväntad. Vi kommer också att lägga in en planerad amortering för kommande låneperioden.

Vi har i underhållsplanen skjutit upp målning av träklädda fasadytor, då vi först vill veta vad fuktmätningarna ger för resultat.

En målningsinsats kommer att genomföras, nämligen målning av golven i soprummen.

Även för 2018 planeras städdagar vår och höst, liksom viss nyplantering i såväl häckar som i den lilla planteringen vid sandlådan

Brf Isrosen

Org.nr. 769617-9873

NOTER

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansslutning

Hägersten

Mats Lindh

Barbro Lantz

Lena Mörk

Lars Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats den

Linda Johansen

Auktoriserad revisor