



Årsredovisning 2020

Brf Rosen 184

Org. nr 716417-9330

Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.
Mail: info@simpleko.se
www.simpleko.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, Rosen 1 i Stockholms kommun förvärvades 2004-10-20.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Odengatan 84/ Hälsingegatan 1. Fastigheten byggdes 1895 och har värdeår 1970.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 449 kvm, varav 1 954 kvm utgör lägenhetsyta och 495 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

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

Av dessa 19 lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 3 uthyrda lokaler. Varav 1 är uppsagd per 2021-09-30, styrelsen har påbörjat arbete med att hitta en ny Lokalhyresgäst.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Länsförsäkringar. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Förvaltningsavtal avseende den ekonomiska förvaltningen har föreningen tecknat med Förvaltning i Östersund AB. Föreningen har inget avtal tecknat avseende löpande teknisk förvaltning och fastighetsskötsel.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stängt sopnedkast, flyttat till gården. Installerat hiss Hälsingegatan.	2005
Stambyte kök och separata toaletter	2006
Tilläggsisolering övre krypvind	2007
Trapphusrenovering Hälsingegatan	2008
Ny tvättstuga i f.d. soprum	2009
Ommålning yttertak	2010
Installation värmekabel i stuprännor och ständrännor	2013
Installation fiberkabel i samtliga lägenheter	2013
Fönsterrenovering samt renovering av del av fasad på innergård	2014
Hissrenovering	2016
Installation rörelsevakter i trapphusen	2017
Stamspolning	2017
Renovering port	2017
Beskärt trädet på gården	2018
Bytt element på O84	2018
Installerat nytt expansionskärl i källaren	2019
Taktätning	2019

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-11-08 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades under 2004. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2004-10-07. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 28 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 0. Antalet medlemmar som avgått under året är 0. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 28. Under året har ingen överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-11, och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Elisabeth Elvegård	ledamot/ordf.
Carl Jakobsson	ledamot/kassör
Jesper Thor	ledamot
Kjell Husby	ledamot
Erik Rosenborg	suppleant
Benjamin Escaig	suppleant

Vid ordinarie föreningsstämma har Gunnar Hellman valts till **internrevisor**. Emmy Scherman har valts till revisorssuppleant.

Valberedningen består av Karin Rosenborg och Christina Englund.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 8 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 2020 är en vinst. I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärme. Den har under räkenskapsåret minskat marginellt.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar finansieringsdelen i form av lån så har föreningen ett starkt positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under 2020 varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2021 beslutades det om fortsatt oförändrade årsavgifter.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Nedmontering av spira för renovation	
Reparation av tak ovanför tornrum	54
Delvis renovering av medlemslägenhet som drabbats av fuktskada pga tackläcka	17

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Målning av entréer	2021	200
Byte av ventiler på element	2021	200
Åttermontering av spira	2021	

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	30 661 053	739 012	1 202 594	761 279	385 005	33 748 943
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till fond för yttre underhåll			236 361	-236 361		
Ianspråktagande ur fond för yttre underhåll			-135 621	135 621		
Balanseras i ny räkning				385 005	-385 005	
Upplåtelser						
Årets resultat					407 292	407 292
Belopp vid årets utgång	30 661 053	739 012	1 303 334	1 045 544	407 292	34 156 235

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	1 741	1 838	1 931	1 860	1 865
Resultat efter finansiella poster, Kkr	407	385	623	469	506
Soliditet, %	80,4	80,4	78,2	74,3	74,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	401	401	472	472	472
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 094	4 094	4 606	5 621	5 621
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	15 691	15 691	15 691	15 691	15 691
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,66	0,62	1,61	1,36	1,30
Fastighetens belåningsgrad, % **	19,5	19,4	21,6	26,2	26,0

* 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	1 045 544
Årets resultat	407 292
	<hr/>
	1 452 836
Styrelsen föreslår att:	
Till fond för yttre underhåll avsätts	236 361
I ny räkning överföres	1 216 475
	<hr/>
	1 452 836

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

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 687 520	1 837 823
Övriga rörelseintäkter	3	53 463	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 740 983	1 837 823
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-867 636	-975 088
Övriga externa kostnader	5	-67 836	-63 724
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-345 759	-360 856
Summa rörelsens kostnader		-1 281 231	-1 399 668
Rörelseresultat		459 752	438 155
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-52 460	-53 150
Summa finansiella poster		-52 460	-53 150
Resultat efter finansiella poster		407 292	385 005
Årets resultat		407 292	385 005

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	40 932 115	41 265 145
Inventarier, verktyg och installationer	7	54 405	67 134
Summa materiella anläggningstillgångar		40 986 520	41 332 279
Summa anläggningstillgångar		40 986 520	41 332 279
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		67 552	0
Övriga fordringar		30 017	240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	87 019	72 845
Summa kortfristiga fordringar		184 588	73 085
Kassa och bank		1 328 854	595 951
Summa omsättningstillgångar		1 513 442	669 036
SUMMA TILLGÅNGAR		42 499 962	42 001 315

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 400 065	31 400 065
Yttre fond		1 303 334	1 202 594
Summa bundet eget kapital		32 703 399	32 602 659
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 045 544	761 279
Årets resultat		407 292	385 005
Summa fritt eget kapital		1 452 836	1 146 284
Summa eget kapital		34 156 235	33 748 943
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		0	8 000 000
Summa långfristiga skulder		0	8 000 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	9	8 000 000	0
Leverantörsskulder		47 453	49 288
Aktuell skatteskuld		3 309	2 321
Övriga skulder		60 950	25 132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	232 015	175 631
Summa kortfristiga skulder		8 343 727	252 372
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 499 962	42 001 315

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	459 752	438 155
Avskrivningar	345 759	360 856
Erlagd ränta	-52 460	-53 150
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	753 051	745 861
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-67 552	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-43 951	-781
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-1 835	-11 679
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	93 190	-20 435
Kassaflöde från den löpande verksamheten	732 903	712 966
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	0	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-1 000 000
Förändring av likvida medel	732 903	-287 034
Likvida medel vid årets början	595 951	882 985
Likvida medel vid årets slut	1 328 854	595 951

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

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.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år
Maskiner/inventarier	5 - 20 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 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Årsavgifter bostäder	783 588	852 756
	Hyresintäkter lokaler	854 068	947 644
	Överlåtelse/pantförskrivningsavgift	1 601	920
	Bredband internetanslutning	36 504	36 503
	Övriga intäkter	11 759	0
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 687 520	1 837 823
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2020	2019
	Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktslag		
	Erhållna statliga bidrag	53 463	0
	Summa övriga rörelseintäkter	53 463	0

NOTER

Not 4	Driftkostnader	2020	2019
	Städ	31 381	31 381
	Pågående underhåll	0	135 621
	Rep. bostäder och lokaler	82 302	39 982
	Rep. hiss och installationer	127 582	109 301
	Fastighetsel	43 679	62 628
	Fjärrvärme	271 770	290 156
	Vatten	47 801	45 514
	Sophämtning	45 698	38 326
	Försäkringspremier	54 420	53 670
	Kabel-TV / Bredband	42 945	44 364
	Fastighetskatt/avgift	111 021	110 033
	Övriga driftkostnader	9 038	14 112
	Summa driftkostnader	867 637	975 088
Not 5	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	52 219	49 523
	Konsultarvoden	9 322	0
	Bankkostnader	2 228	1 898
	Övriga externa kostnader	4 067	12 303
	Summa övriga externa kostnader	67 836	63 724

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	46 229 782	46 229 782
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 229 782	46 229 782
	Ingående avskrivningar	-4 964 637	-4 631 607
	Årets avskrivningar	-333 030	-333 030
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 297 667	-4 964 637
	Utgående redovisat värde	40 932 115	41 265 145
	Redovisat värde byggnader	24 269 362	24 558 846
	Bokfört värde fastighetsförbättringar	3 735 973	3 779 519
	Redovisat värde mark	12 926 780	12 926 780
	Summa redovisat värde	40 932 115	41 265 145
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	78 787 000	78 787 000
	varav byggnader:	28 788 000	28 788 000

NOTER

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	543 057	543 057		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	543 057	543 057		
	Ingående avskrivningar	-475 923	-448 097		
	Årets avskrivningar	-12 729	-27 826		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-488 652	-475 923		
	Utgående redovisat värde	54 405	67 134		
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31		
	Försäkringspremie	53 334	50 879		
	Ekonomisk förvaltning	13 154	12 636		
	Övr förutbet. kostn och uppl. int	20 531	9 330		
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	87 019	72 845		
Not 9	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31		
	Amorteringsfritt	0	8 000 000		
	Summa långfristiga skulder	0	8 000 000		
	Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering	Skuld per
				2021	2020-12-31
	Stadshypotek	2021-12-14	0,57		8 000 000
	Summa			0	8 000 000
	<i>Kortfristig del av långfristiga skulder:</i>				
	Lån för villkorsändring under 2021				
					-8 000 000
	Summa långfristiga skulder				0
Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31		
	Upplupna räntekostnader	2 153	2 229		
	Förutbetalda hyror/avgifter	166 109	91 125		
	Upplupen fjärrvärme	36 943	38 805		
	Upplupen fastighetsel	5 551	8 523		
	Övriga uppl. kostnader	21 259	34 949		
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	232 015	175 631		

NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>16 058 000</u>	<u>16 058 000</u>
Summa ställda säkerheter	16 058 000	16 058 000

Stockholm

Elisabeth Elvegård

Carl Jakobsson

Kjell-Ole Husby

Jesper Thor

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021.

Gunnar Hellman
Förtroendevald revisor

Elisabeth Elvegård
ELISABETH ELVEGÅRD