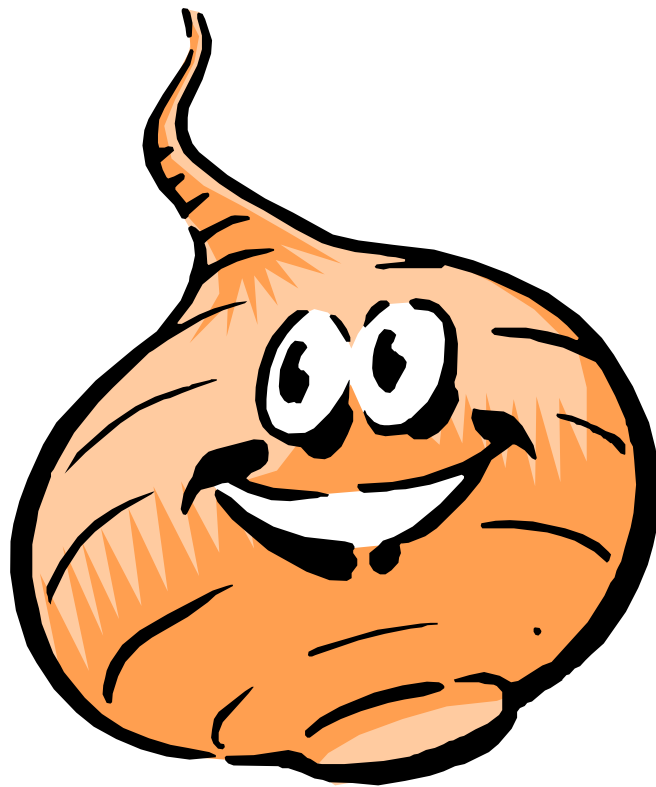

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

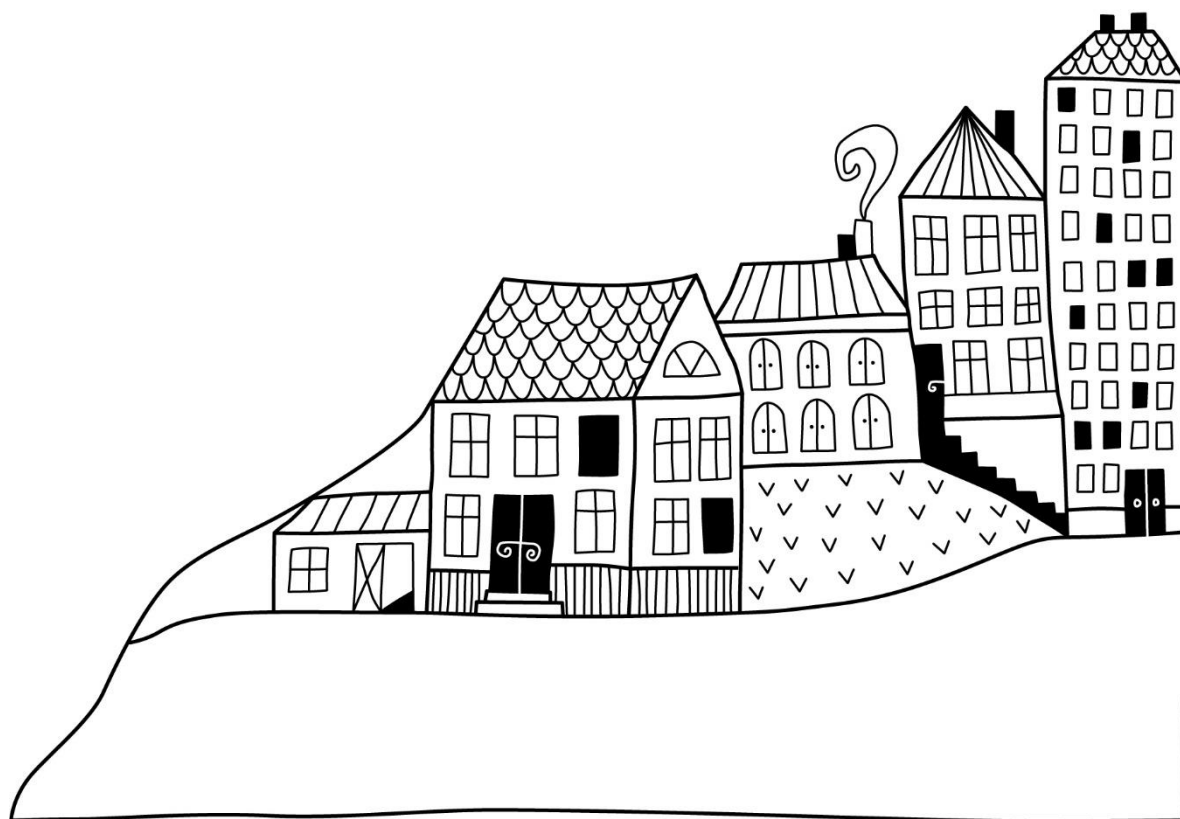
BRF Rován 9
Org nr: 716418-1450



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Rován 9 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 97 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 155 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rován 9 i Stockholms kommun. På fastigheten finns en byggnad med 36 lägenheter uppförd med en sammanlagd area på 1 605 m². Byggnaden är uppförd 1928. Fastighetens adress är Renstiernas gata 48 och Ringvägen 161.

I föreningen finns en lokal på 171 m² i gatuplan och en garagelokal på 300 m² upplåtna med hyresrätt. I fastigheten finns också en råvind på 215 m² vilken enligt föreningens ekonomiska plan kan inredas till två lägenheter.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

r.kv.	1 r.o.k.	2 r.o.k.	Summa
10	11	15	36
Total bostadsarea			1 605 m ²
Total lokalarea			415 m ²
Årets taxeringsvärde			43 132 000 kr
Föregående års taxeringsvärde			43 132 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 44,08 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 85 tkr och planerat underhåll för 46 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 129 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Råttfällor på stammar	2017
Ny fjärrvärmecentral	2016
Råttfällor på stammar	2016
Utsug av radon i källare	2016
Ny tvättmaskin	2016
Målning av fastighetens fönster och dörrar	2016
Högtrycksspolning av stammar	2016
Delvis nya stuprör	2015
Ny dränkpump i befintlig pumpgrop	2015
Ventilationsåtgärder i 7 lägenheter	2014
Ommålning av fastighetens tak	2013
Byte av undermåliga takplåtar	2013
Del av soprum omgjort till barnvagnsförråd	2012
Ventilation	2011
Snörasskydd	2010
Torktumlare, Utomhusarmatur	2009
Installation fibernätverk	2008
Fönstermålning, ventilationsanordning	2007
Renovering garagelokal	2006

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Rensning av kanaler och kartering av kanaler	46 tkr

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Ming Ceder	Ordförande	Stämman
Cathrina Westrell	Ledamot	Stämman
Sara Larsson	Ledamot	Stämman
Jonathan Henriksson	Ledamot	Stämman
Ann Svedeby	Ledamot	Stämman
Päivi Kantala	Ledamot	Stämman
Thomas Jacobsson	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av
Victor Schön	Suppleant	Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Calle Norrman	Förtroendevald revisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Arvid Hed*	Stämman

**Frånträdde sitt uppdrag efter stämman. Styrelsen har fungerat som valberedning*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet och åtgärder i samband med OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) fortskred och beräknas vara slutförda under våren 2019.

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 50 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 50 personer.

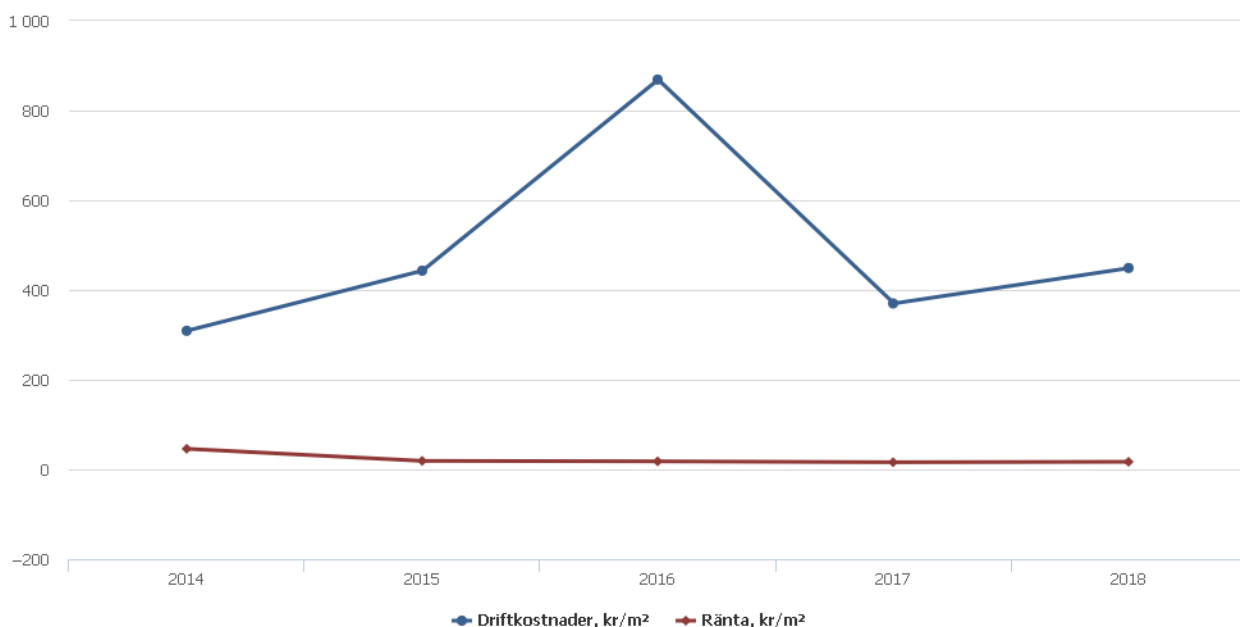
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 414 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 254	1 245	1 239	1 239	1 260
Resultat efter finansiella poster	58	178	-816	81	350
Soliditet %	70	70	70	72	73
Likviditet %	292	242	212	375	387
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	414	414	414	414	414
Driftkostnader, kr/m ²	449	370	869	443	309
Ränta, kr/m ²	17	16	18	19	46
Underhållsfond, kr/m ²	77	35	0	29	23
Lån, kr/m ²	915	916	921	927	931



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 594 627	793 395	73 684	-58 565	177 891
Disposition enl. årsstämmobeslut				177 891	-177 891
Reservering underhållsfond			129 000	-129 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-46 250	46 250	
Årets resultat					57 742
Vid årets slut	4 594 627	793 395	156 434	36 576	57 742

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	119 326
Årets resultat	57 742
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-129 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	46 250
Summa	94 318

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **94 318**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 253 680	1 244 800
Övriga rörelseintäkter	Not 3	132 586	124 452
Summa rörelseintäkter		1 386 266	1 369 252
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-906 973	-783 223
Övriga externa kostnader	Not 5	-201 664	-184 912
Personalkostnader	Not 6	-90 090	-88 617
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-97 330	-101 903
Summa rörelsekostnader		-1 296 056	-1 158 655
Rörelseresultat		90 209	210 597
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 115	2 090
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-34 582	-34 796
Summa finansiella poster		-32 467	-32 706
Resultat efter finansiella poster		57 742	177 891
Årets resultat		57 742	177 891

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	6 680 255	6 773 777
Maskiner och inventarier		0	3 808
Summa materiella anläggningstillgångar		6 680 255	6 777 585
Summa anläggningstillgångar		6 680 255	6 777 585
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	23 552	23 548
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	42 799	22 103
Summa kortfristiga fordringar		66 351	45 651
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 257 279	1 197 550
Summa kassa och bank		1 257 279	1 197 550
Summa omsättningstillgångar		1 323 629	1 243 201
Summa tillgångar		8 003 884	8 020 786

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	5 388 022	5 388 022	
Fond för yttre underhåll	156 434	73 684	
Summa bundet eget kapital	5 544 455	5 461 705	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	36 576	-58 565	
Årets resultat	57 742	177 891	
Summa fritt eget kapital	94 318	119 326	
Summa eget kapital	5 638 773	5 581 031	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	1 911 663	1 925 143
Summa långfristiga skulder		1 911 663	1 925 143
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		13 477	12 451
Leverantörsskulder		144 629	78 854
Skatteskulder		4 642	11 816
Övriga skulder	Not 15	63 235	63 010
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	227 465	348 480
Summa kortfristiga skulder		453 448	514 611
Summa eget kapital och skulder		8 003 884	8 020 786

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättringar	Linjär	50
Inventarier	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	665 164	665 152
Hyror, lokaler	552 648	559 965
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 720	-3 410
Debiterad fastighetsskatt	39 588	23 093
Summa nettoomsättning	1 253 680	1 244 800

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	108 360	108 429
Övriga ersättningar	24 045	15 837
Fakturerade kostnader	180	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	5
Summa övriga rörelseintäkter	132 586	124 452

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-46 250	-55 316
Reparationer	-85 380	-57 150
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-95 452	-94 660
Försäkringspremier	-14 370	-10 580
Serviceavtal	-57 363	0
Obligatoriska besiktningar	-28 369	-17 863
Snö- och halkbekämpning	-9 182	-1 575
Förbrukningsinventarier	0	-602
Vatten	-199 925	-190 359
Fastighetsel	-49 918	-42 629
Uppvärmning	-275 764	-267 952
Sophantering och återvinning	-17 853	-17 412
Förvaltningsarvode drift	-27 146	-27 126
Summa driftkostnader	-906 973	-783 223

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-68 372	-66 719
IT-kostnader	-111 938	-102 631
Övriga förvaltningskostnader	-6 570	-4 420
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 737	-4 480
Medlems- och föreningsavgifter	-5 082	-4 997
Bankkostnader	-1 965	-1 665
Summa övriga externa kostnader	-201 664	-184 912

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvoden	-68 250	-67 200
Sociala kostnader	-21 840	-21 417
Summa personalkostnader	-90 090	-88 617

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-73 246	-73 246
Avskrivningar tillkommande utgifter	-20 276	-20 276
Avskrivning Maskiner och inventarier	-3 808	-8 381
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-97 330	-101 903

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 022	2 080
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	93	10
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 115	2 090

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-34 582	-34 796
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-34 582	-34 796

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	6 636 708	6 636 708
Tillkommande utgifter	1 013 795	1 013 795
	7 650 503	7 650 503
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 650 503	7 650 503
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-630 553	-557 307
Tillkommande utgifter	-246 173	-225 897
	- 876 726	- 783 204
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-73 246	-73 246
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-20 276	-20 276
	- 93 522	- 93 522
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 970 248	- 876 726
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 680 255	6 773 777
Varav		
Byggnader	5 932 909	6 006 155
Tillkommande utgifter	747 346	767 622
Taxeringsvärden		
Bostäder	38 400 000	38 400 000
Lokaler	4 732 000	4 732 000
Totalt taxeringsvärde	43 132 000	43 132 000
<i>varav byggnader</i>	<i>16 815 000</i>	<i>16 815 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>26 317 000</i>	<i>26 317 000</i>

Not 11 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	23 552	23 548
Summa övriga fordringar	23 552	23 548

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	3 615	3 527
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 184	18 576
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 799	22 103

Not 13 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	555 217	553 195
Transaktionskonto	702 062	644 355
Summa kassa och bank	1 257 279	1 197 550

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	1 925 140	1 937 594
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 477	-12 451
Långfristig skuld vid årets slut	1 911 663	1 925 143

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,79%	2020-01-17	1 937 594,00	0,00	12 454,00	1 925 140,00
Summa			1 937 594,00	0,00	12 454,00	1 925 140,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 12 451 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 15 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Lån under betalning	415	0
Mottagna depositioner	62 820	62 820
Avräkning hyror och avgifter	0	190
Summa övriga skulder	63 235	63 010

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	2 872	2 890
Upplupna elkostnader	4 729	3 692
Upplupna värmekostnader	0	40 459
Upplupna styrelsearvoden	90 090	88 617
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	129 774	212 822
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	227 465	348 480

Not 17 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	4 471 000	4 471 000

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Ming Ceder

Cathrina Westrell

Sara Larsson

Jonathan Henriksson

Thomas Jacobsson

Ann Svedeby

Päivi Kantala

Min revisionsberättelse har lämnats

Calle Norrman
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

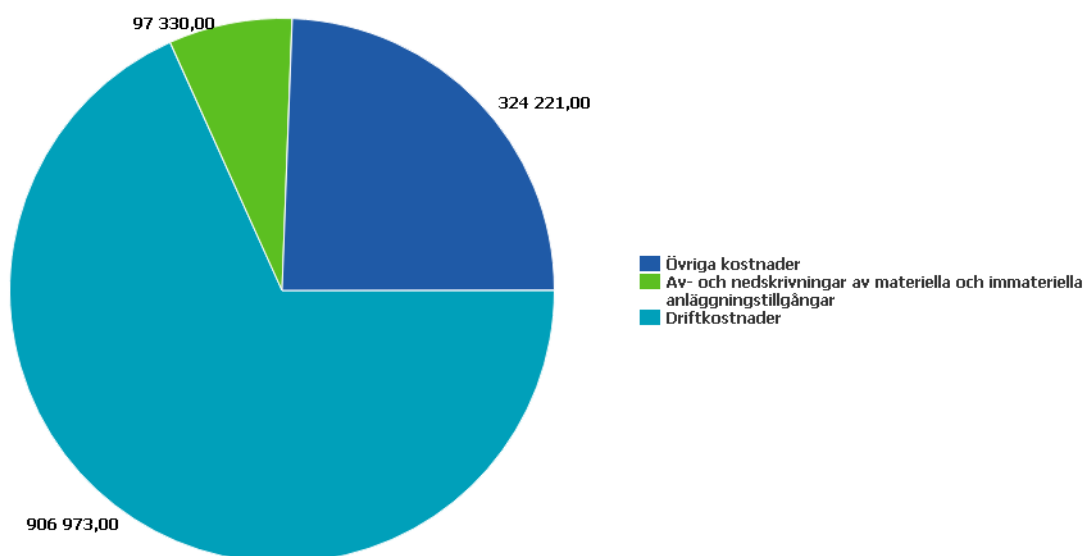
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

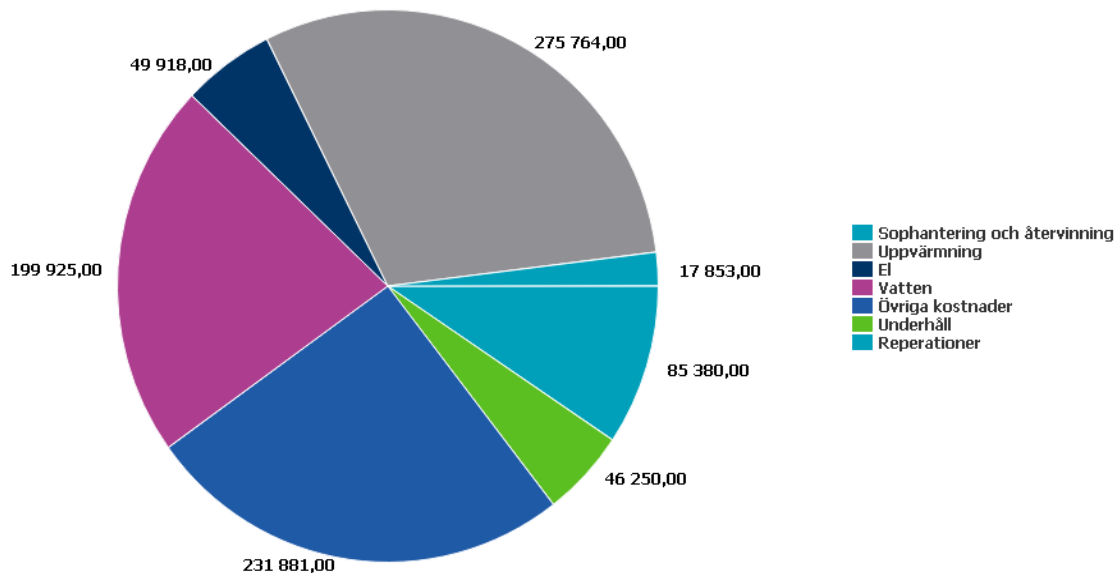
Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-12-31	2017-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	906 973	783 223
Övriga externa kostnader	201 664	184 912
Personalkostnader	90 090	88 617
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	97 330	101 903
Finansiella poster	32 467	32 706
Summa kostnader	1 328 524	1 191 361



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2018	2017
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	1 646	1 626
Serviceavtal	57 363	0
Inre skötsel/städ, grund	25 500	25 500
Obligatoriska besiktningkostnader	3 106	2 220
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	19 813	0
Hissbesiktning	5 450	15 643
Snö- och halkbekämpning	9 182	1 575
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	20 000	0
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	0	5 198
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	10 701	11 079
Rep Installationer köpta tjänster Värme	8 025	7 829
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	6 825	0
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	12 912	29 087
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	18 901	458
Rep Installationer köpta tjänster Övrigt	1 673	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	2 028	3 500
Övriga Reparationer	4 315	0
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	46 250	0
UH Installationer köpta tjänster Övrigt	0	55 316
Fastighetsel	49 918	42 629
Uppvärmning	275 764	267 952
Vatten	199 925	190 359
Sophämtning	17 853	17 412
Fastighetsförsäkring	14 370	10 580
Fastighetsskatt	95 452	94 660
Förbrukningsmaterial	0	602
Summa driftkostnader	906 973	783 223



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2018-12-31	2017-12-31
BOA	1 605 kr/kvm	
Belopp i kr	2018	2017
Bevakningskostnader	0	
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	0	
Fastighetsel	31	
Fastighetsförsäkring	9	
Fastighetsskatt	59	
Förbrukningsmaterial	0	
Hissbesiktning	3	
Inre skötsel/städ, extra	0	
Inre skötsel/städ, grund	16	
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	12	
Obligatoriska besiktningkostnader	2	
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	0	
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	0	
Rep Huskropp köpta tjänster Fönster	0	
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	8	
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	12	
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	7	
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	4	
Rep Installationer köpta tjänster Värme	5	
Rep Installationer köpta tjänster Övrigt	1	
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	12	
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	1	
Reparation, utgift för köpta tjänster, lokaler	0	
Serviceavtal	36	
Snö- och halkbekämpning	6	
Sophämtning	11	
Städ, utgift för materialinköp	0	
UH Huskropp köpta tjänster Fönster	0	
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	0	
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	29	
UH Installationer köpta tjänster Värme	0	
UH Installationer köpta tjänster Övrigt	0	
Uppvärmning	172	
Vatten	125	
Vattenskador	0	
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	1	
Övriga Reparationer	3	
Summa driftkostnader	565,09	

BRF Rován 9

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Rován 9 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

