

Årsredovisning
för
BRF RÖNNEN 8

769620-4531

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Handwritten signatures and initials in blue ink:
KS
ABG
AB

Styrelsen för BRF RÖNNEN 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten:

Föreningen, som har säte i Stockholms kommun, Stockholms län, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i förenings fastighet upplåta bostäder åt medlemmarna att nyttjas utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som är innehavare av bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, eller s.k. äkta bostadsrättsförening.

Fastighets och lägenhetsfördelning:

Fastigheten är uppförd år 1927. Fastighetens beteckning är Rönnen 8 med adress Karlavägen 18 i Engelbrekts församling, Stockholm. Fastigheten omfattar 2 612 kvm boyta och 696 kvm lokalytor. Fastighetens totalyta uppgår till 3 308 kvm. Fastigheten består av 23 lägenheter och en lokal.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning efter den ordinarie årsstämman 2018:

Maxim Berglund	Ordförande
Lotta De Visscher	Ledamot
Angelica De Geer	Ledamot
Mimmi Crawford	Ledamot
Karl Stigenius	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit sju protokollförda sammanträden.

Valberedning

Valberedningen utgörs av Jan-Carl De Geer och Karin Berglund.

Stämman/sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2018.

Med anledning av styrelsens förslag till att anta nya stadgar och kravet på beslut av två på varandra följande föreningsstämmor, hölls en extra föreningsstämma den 20 juni 2018. Den extra föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till nya stadgar med erforderlig majoritet. Stadgarna registrerades hos Bolagsverket den 31 oktober 2018.

Ekonomi:

Årsavgifterna höjdes inte under 2018. Utgifterna för periodiskt underhåll under 2018 var högre än tidigare år primärt drivet av en investering i ny värmecentral. Nytt hyresavtal håller på att tas fram med Ufficio AB vilket förväntas öka intäkterna från hyreslokalen framöver och stärka föreningens ekonomi avsevärt.

Revisor:

Niklas Feiff, Auktoriserad revisor, Feiff Revision & Redovisning AB

Förvaltning:

Ekonomisk förvaltning: Mediator AB

Teknisk förvaltning: POS Fastighetsvård AB

Försäkringar:

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Följande projekt och underhållsarbete genomfördes under året:

- Under våren 2018 installerades fiber i fastigheten av IP-Only och ett gruppavtal för bredband via Bredband2 upphandlades.
- Värmecentralen byttes ut under januari 2018.
- Flytt av soprum för att möjliggöra för cykelförråd och källsortering har genomförts samt målning och uppfräschning av det nya cykelförrådet (tidigare soprum). Tre kärl för källsortering av plast, glas och pappersförpackningar har adderats.
- Ingången till källargången har breddats och dörren har bytts ut.
- Dörröppnare till ytterdörren har installerats.

Ny underhållsplan har antagits.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början 33

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 1

Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut 33

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 205	2 192	2 161	2 205
Resultat efter finansiella poster	92	202	153	-978
Soliditet (%)	82,1	81,9	81,8	72,7

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Övriga nyckeltal:

Räntekänslighet: (%) Räntebärande skuld/redovisad årsavgift. En ökad räntekostnad med 1 % -enhet motsvarar ca 15,8 procent av redovisad årsavgift för verksamhetsåret.

Hysesintäkter: Totala hyresintäkter för verksamhetsåret utgör 25,6 procent av föreningens totala intäkter.

KS
J
ADG
AB

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	87 977 080	32 500 000	210 161	-2 539 208	202 028	118 350 061
Disposition av föregående års resultat:				202 028	-202 028	0
Avsättning till yttre fond			108 243	-108 243		0
Årets resultat					91 871	91 871
Belopp vid årets utgång	87 977 080	32 500 000	318 404	-2 445 423	91 871	118 441 932

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 445 423
årets vinst	91 871
	-2 353 552

behandlas så att	
reservering till yttre fond	220 000
i ny räkning överföres	-2 573 552
	-2 353 552

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt föreningens underhållsplan.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

ES
Ju
ADG
BY

Resultaträkning

	Not 1	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 205 428	2 192 328
Övriga rörelseintäkter	3	146 013	0
Summa rörelseintäkter		2 351 441	2 192 328
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 257 474	-1 082 832
Övriga externa kostnader	5	-212 686	-94 380
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-332 336	-321 655
Summa rörelsekostnader		-1 802 496	-1 498 867
Rörelseresultat		548 945	693 461
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-457 074	-491 433
Summa finansiella poster		-457 074	-491 433
Resultat efter finansiella poster		91 871	202 028
Resultat före skatt		91 871	202 028
Årets resultat		91 871	202 028

KS
ADG
RB

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

142 127 925

142 193 233

Summa materiella anläggningstillgångar

142 127 925

142 193 233

Summa anläggningstillgångar

142 127 925

142 193 233

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

8

116 485

115 889

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

42 079

41 911

Summa kortfristiga fordringar

158 564

157 800

Kassa och bank

Kassa och bank

2 016 340

2 076 452

Summa kassa och bank

2 016 340

2 076 452

Summa omsättningstillgångar


2 174 904

2 234 252

SUMMA TILLGÅNGAR

144 302 829

144 427 485


LLS ADG
TB

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		120 477 080	120 477 080
Fond för yttre underhåll		318 404	210 161
Summa bundet eget kapital		120 795 484	120 687 241
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 445 423	-2 539 208
Årets resultat		91 871	202 028
Summa fritt eget kapital		-2 353 552	-2 337 180
Summa eget kapital		118 441 932	118 350 061
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	25 122 000	25 242 000
Summa långfristiga skulder		25 122 000	25 242 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	120 000	120 000
Leverantörsskulder		155 166	236 392
Skatteskulder		232 736	231 149
Övriga skulder	11	29 979	25 363
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	201 016	222 520
Summa kortfristiga skulder		738 897	835 424
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		144 302 829	144 427 485

KS
JL
ADH
KB

Kassaflödesanalys

Not	2018-01-01	2017-01-01
1	-2018-12-31	-2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	91 871	202 028
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	332 336	321 655
Betald skatt	991	-368 005
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	425 198	155 678
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	0	7 870
Förändring av kortfristiga fordringar	-167	2 035
Förändring av leverantörsskulder	-81 227	71 003
Förändring av kortfristiga skulder	-16 888	-21 246
Kassaflöde från den löpande verksamheten	326 916	215 340
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-267 028	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-267 028	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-120 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-120 000	0
Årets kassaflöde	-60 112	215 340
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 076 452	1 861 112
Likvida medel vid årets slut	2 016 340	2 076 452

~~KS~~ JU
ADG
TB

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för reparation och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader. Mark är ej föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider (anges i år):

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	150
Balkonger	50
Installation bredband	10
Värmecentral	25

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

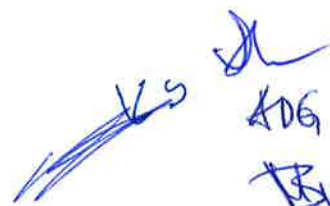
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	1 600 260	1 600 260
Hysesintäkter lokaler	601 188	590 928
Övriga intäkter	3 980	1 140
	2 205 428	2 192 328



Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Försäkringsersättning vattenskada	83 670	0
Ersättning av medlem för vattenskada	62 343	0
	146 013	0

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	45 797	53 631
Städ	33 635	38 512
Sotning	5 124	0
Obligatoriska besikningar	4 348	7 312
Hissar	40 789	17 276
Reparationer	231 766	51 378
Underhåll	252 937	240 594
El, fastighet	15 946	17 072
Uppvärmning	349 492	403 845
Vatten	50 875	48 794
Sophämtning	39 728	21 505
Fastighetsförsäkringar	37 761	39 940
Kabel-TV, internet	23 589	23 108
Fastighetsavgift/-skatt	116 621	116 115
Förbrukningsinventarier	9 066	3 750
	1 257 474	1 082 832

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Revisionsarvoden	12 493	12 797
Redovisningstjänster	58 495	58 500
Övriga förvaltningskostnader	31 510	19 427
Konsultarvoden	79 841	3 656
Kostnad juridiskt biträde	30 347	0
	212 686	94 380

LLS
ADG
RA

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader	457 074	491 433
	457 074	491 433

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	143 451 898	143 451 898
Värmecentral	267 028	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	143 718 926	143 451 898
Ingående avskrivningar	-1 258 665	-937 010
Årets avskrivningar	-332 336	-321 655
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 591 001	-1 258 665
Utgående redovisat värde	142 127 925	142 193 233
Taxeringsvärden byggnader	31 187 000	31 187 000
Taxeringsvärden mark	56 400 000	56 400 000
	87 587 000	87 587 000

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Saldo skattekonto	116 485	115 889
	116 485	115 889

Not 9 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	39 162 000	39 162 000
	39 162 000	39 162 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JL", "ES", "KDG", and a large scribble.

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Handelsbanken Stadshypotek	2,140	2019-12-01	12 000 000	12 000 000
Handelsbanken Stadshypotek	1,530	2020-12-01	11 880 000	12 000 000
Handelsbanken Stadshypotek	1,290	2019-03-20	1 362 000	1 362 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-120 000	-120 000
			25 122 000	25 242 000
Lån som med bibehållen amortering förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen			24 642 000	24 762 000

Kortfristig del av långfristig skuld förfaller enligt plan inom tolv månader räknat från balansdagen.

Not 11 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Mervärdesskatteskuld avseende kv-4	29 979	25 363
	29 979	25 363

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	16 325	25 061
Förutbet hyres- och avgiftsint	181 663	194 483
Övr uppl kostn o förb int	3 028	2 976
	201 016	222 520

KS
ADR
HB

Stockholm den 23/4- 2019.



Karl Stigenius
i egenskap av suppleant



Maxim Berglund



Lotta De Visscher



Angelica de Geer

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2019.



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

KS ADG
HB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rönne 8

Org.nr 769620-4531

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rönne 8 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 *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 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.

Revisorns 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 revisions sed 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 Rönnen 8 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 trygghande 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 bostadsrättslagen, 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 bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsmed 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsmed 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 bostadsrättslagen.

Uppsala

7/5-2019


Niklas Feiff

Auktoriserad revisor