

Bostadsrättsföreningen Rosendal Större nr 22

Stockholm
Org.nr 716416-6717

ÅRSREDOVISNING avseende 2018

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018 01 01 - 2018 12 31, föreningens 38:e verksamhetsår.

Föreningen äger fastigheten nr 22 i kvarteret Rosendal Större, Maria Magdalena församling i Stockholms kommun.

Styrelse:

Lars Svensson	ordförande
Ingmar Rudman	ledamot
Kerstin Palm	ledamot
Dag Westerståhl	ledamot
Martin Boström	ledamot
Malin Bergström	suppleant
Yvette Cirillo	suppleant

Firmateckning:

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor:

Revisor Ola Bergström och revisorssuppleant Eva Olbo.

Valberedning:

Eva Rudman och Eva Olbo.

Förvaltning:

Föreningen förvaltas av Martin Boström / Helgasjön Fastighets AB i samråd med styrelsen. För fastighets-skötsel och bistående i den tekniska förvaltningen svarar Björn Höglund / Hutta Fastighetsförvaltning AB. Hisskötsselfirma har varit Trygga Hiss AB. Trapphusstädningen har skötts av Abrakaarens Business.

Föreningsfrågor:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2018. Extra föreningsstämma hölls den 24 september med anledning av fastställande av nya stadgar. Beslöts även att del av delad hyreslokal ska omvandlas till bostad och upplåtas med bostadsrätt. Detta beräknas ske under våren 2019.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsfrågor samt 9 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har 18 medlemslägenheter, antalet medlemmar är 21. Under året har ingen lägenhet överlåtit.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 3 hyreslokaler, samtliga uthyrda hela året. Lokalerna är uthyrda till kontor, restaurang och utställningshall. Kontoret har under året fått ny hyresgäst och i samband med det har den lokalens yta minskats med syftet att en del ska omvandlas till bostad.

Fastigheten:

Fastigheten rymmer 19 bostäder, 1.839 m², och 3 lokaler, 979 m², totalt 2.818 m². Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar Sak AB med kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Fastigheten är i gott skick. Under året har, utöver löpande underhåll, soprummet renoverats och sänkts till gatans nivå, fönstren målats och tätats, och restaurangens fettavskiljare bytts ut. Kontoret har delats och hissen på plan 1 tagits fram. Avloppssystemet har underhållsspolats.

Ekonomi och resultatdisposition:

Fastigheten är taxerad till 55.914.000:- varav 24.200.000:- avser byggnad och 31.714.000:- mark; 46.800.000:- avser bostäder och 9.114.000:- lokaler.

Föreningen är skuldfri och har inga ställda säkerheter eller ansvarsförbindelser. Årsavgiften har under året varit oförändrad och har varit så sedan många år. Kassalikviditeten vid årsskiftet uppgår till 112 %. Styrelsen bedömer föreningens ekonomi som fortsatt mycket god.

Årets resultat är en förlust före fondavsättning på 1.016.151:- och beror på långsiktiga åtgärder som till stor del finansierats med egna medel.

Styrelsens förslag till resultatdisposition innebär att i enlighet med föreningens stadgar till yttre fonden avsätta ett minimibelopp motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde vilket avrundat innebär 168.000:-.

Förslaget innebär:

	2018	2017
Fond vid årets början	336.000	168.000
Årets ianspråkstagande	- 336.000	
Årets avsättning	168.000	168.000
Fond vid årets slut	168.000	336.000

Styrelsen föreslår även att årets resultat, som efter föreslagen avsättning uppgår till - 848.151:-, balanseras i ny räkning som därefter har ett balanserat underskott om 593.666:- .

FLERÅRSÖVERSIKT

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	1.428	1.331	1.297	1.332	1.329
Rörelseresultat tkr	-1.016	462	-708	-53	178
Resultat efter finansiella poster tkr	-1.016	463	-705	-46	190
Balansomslutning tkr	3.579	3.608	3.296	3.760	3.627
Fond för yttre underhåll tkr	168	168	547	917	775
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/ m ²	145	145	145	145	145

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång:	1.490.920	1.151.290	168.000	- 40.059	462.544
Resultatdisposition enligt beslut av 2018 års stämma:				462.544	- 462.544
Avsättning till yttre fond:			168.000	- 168.000	
Årets förlust:					- 1.016.151
Belopp vid årets utgång:	1.490.920	1.151.290	366.000	254.485	- 1.016.151

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till bifogade resultat- och balansräkningar jämte tilläggsupplysningar och notanteckningar. Som bilaga finns samtliga intäkter och kostnader specificerade i detalj, samt budget avseende 2019.

RESULTATRÄKNING

	2018 01 01 2018 12 31	2017 01 01 2017 12 31
RÖRELSENS INTÄKTER		
Avgifter	260 000	260 000
Hyror	1 160 887	1 065 228
Övriga intäkter	7 400	6 200
<i>Summa intäkter</i>	<u>1 428 287</u>	<u>1 331 428</u>
RÖRELSENS KOSTNADER		
Driftskostnader	2 185 069	626 965
Försäkringspremier	32 152	29 750
Fastighetsavgift/skatt	116 543	116 125
Fastighetsadministration	110 592	96 751
Avskrivningar	0	0
<i>Summa rörelsekostnader</i>	<u>2 444 356</u>	<u>869 591</u>
Rörelseresultat	-1 016 069	461 837
FINANSIELLA POSTER		
Ränteintäkter	1 402	707
Räntekostnader	-1 484	
<i>Summa finansiella poster</i>	<u>-82</u>	<u>707</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>-1 016 151</u>	<u>462 544</u>

BALANSRÄKNING

	2018 12 31	2017 12 31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	2 534 368	2 534 368
Vindkraftsandel Ljusterö EI	98 000	98 000
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Insats i SBC	2 000	2 000
<i>Summa anläggningstillgångar</i>	<u>2 634 368</u>	<u>2 634 368</u>
Omsättningstillgångar		
Hysesfordringar	298 431	
Övriga kortfristiga fordringar	4 779	188 661
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	515 623	677 216
Likvida medel	105 363	106 957
Skattekonto	20 718	433
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	<u>944 914</u>	<u>973 267</u>
SUMMA TILLGÅNGAR	<u>3 579 282</u>	<u>3 607 635</u>
EGET KAPITAL och SKULDER		
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser	1 490 920	1 490 920
Upplåtelseavgifter	1 151 290	1 151 290
Fond yttre underhåll	336 000	168 000
	<u>2 978 210</u>	<u>2 810 210</u>
Fritt eget kapital		
Balkongunderhållsfond	53 294	46 368
Balanserat resultat	254 485	-40 059
Årets resultat	-1 016 151	462 544
	<u>-708 372</u>	<u>468 853</u>
<i>Summa eget kapital</i>	<u>2 269 838</u>	<u>3 279 063</u>
Depositioner	470 000	180 000
Kortfristiga skulder		
Skatteskuld	114 461	20 539
Leverantörsskulder		22 125
Övriga kortfristiga skulder	232 000	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	492 983	105 908
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>839 444</u>	<u>148 572</u>
SUMMA EGET KAPITAL och SKULDER	<u>3 579 282</u>	<u>3 607 635</u>
Fastighetsinteckningar	0	0
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

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

I huvudsak används samma redovisnings- och värderingsprinciper som föregående år.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

NOTANTECKNINGAR

	2018 12 31	2017 12 31
1 FÖRUTBETALDA KOSTNADER och UPPLUPNA INTÄKTER		
Förskottsbetalning Fortum Värme	487 875	650 500
ComHem gruppabonnemang	16 694	16 672
Fastighetsförsäkring	11 054	10 044
	<hr/>	<hr/>
	515 623	677 216
2 UPPLUPNA KOSTNADER och FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Styrelsearvoden		10 250
Sociala avgifter		2 046
Revision	275	
Fortum Värme	26 262	25 509
Ellevio, elnätskostnad	2 325	1 531
Elförbrukning	37	1 014
Abrakaarens Business	6 045	
Veolia	13 563	3 495
INC Byggfirma	133 938	
Utläggsersättningar	93	
Förutbetalda avgifter och hyror	310 445	62 063
	<hr/>	<hr/>
	492 983	105 908

Stockholm 2019 03 18



Lars Svensson
ordförande



Ingmar Rudman



Martin Boström



Kerstin Palm



Dag Westerståhl

* * * * *

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/4 2019



Ola Bergström

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rosendal Större nr 22

Org.nr 716416-6717

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Rosendal Större nr 22 för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsred i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 24 april 2019



Ola Bergström
Extern revisor

SPECIFIKATION AV RESULTATRÄKNINGEN 2018

Intäkter 1.429.689, var budgeterat till 1.448': 260.000 avgifter, 1.105.687 hyresintäkter lokaler, 55.200 hyresintäkter bostad, 1.402 ränteintäkter, 7.400 utdelning Brandkontoret.

Utgifter 2.445.840, var budgeterat till 987'.

Resultat (förlust) före fondavsättning 1.016.151, var budgeterat till vinst 461'.

SPECIFIKATION UTGIFTER:

Arvoden och löner 12.500, var budgeterat till 13': Styrelsearvoden.

Sociala avgifter 2.910, var budgeterat till 3'.

Administrativa kostnader 5.853, var budgeterat till 7': 4.260 medlemsavgift till intresseföreningen Bostadsrätterna, 1.500 avgifter för plusgiro och bank, 93 registreringsbevis.

Revision 4.650, var budgeterat till 4': Ola Bergström.

Fastighetsförsäkring 32.152, var budgeterat till 31'.

Förvaltning och fastighetsskötsel 116.916, var budgeterat till 127': 58.125 Martin Boström /Helgasjön Fastighets AB, 58.791 Björn Höglund /Hutta Fastighetsförvaltning AB.

Värme 338.329, var budgeterat till 340': 167.557 fasta kostnader, 170.772 förbrukning.

Ei 27.873, var budgeterat till 32': 22.844 elnät, 5.029 elförbrukning.

Vatten och avlopp 43.961, var budgeterat till 58': 28.338 fasta kostnader, 15.623 förbrukning.

Sophämtning, städning, snöröjning 73.992, var budgeterat till 80': 18.135 trappusstädning, 9.230 portmattor, 22.890 sophämtning, 23.094 sopsortering, 643 sopkärl.

Kabel-TV och Internet 66.477, var budgeterat till 68': Com Hem gruppabonnemang.

Löpande underhåll 31.945, var budgeterat till 75': 10.326 hissen, 6.297 avloppsrensningar, 13.253 VVS-arbeten, 1.303 elslutbleck, 600 lampor, 166 skjutreglar.

Långsiktigt underhåll 1.543.701, var med avsikt ej separat budgeterat: 746.681 soprumsprojekt, 457.863 fönstermålning, 204.660 delning av lokal, 112.236 fettavskiljarbyte, 16.566 stamspolning, 4.800 undersökning av restaurangens golvbrunnar, 895 handledare.

Gård och utemiljö 0, var budgeterat till 2'. Inga kostnader detta år.

Övriga kostnader 26.554, budgeterat till 30': 16.368 mat och dryck till styrelse och medlemmar, 5.203 brandskyddsbesiktning, 3.760 lokaluppmätning, 599 låslicens, 400 julgran, 224 ström till blivande lägenhet.

Fastighetsskatt 116.543, var budgeterat till 117': 25.403 bostäder, 91.140 lokaler.

RESULTATKOMMENTAR:

Årets resultat blev en förlust, före avsättning till yttre fond, på 1.016.151:- i stället för en budgeterad vinst, före avsättning till yttre fond, på 461.000:-.

Av årets kostnader avser ca 1.553.000:- långsiktiga åtgärder som i sin helhet finansierats med egna medel. Med det taget i beaktande kan resultatet betraktas som en vinst, före avsättning till yttre fond, på ca 537.000:-. Kassalikviditeten vid årsskiftet är 112 %.

Föreningen är momsregistrerad för lokaluthyrningen och har därigenom under året erhållit 166.809:- i återbetalad moms.

BUDGET 2019

Budgetens syfte är att beräkna en rimlig nivå på medlemsavgifterna och därför ingår inte långsiktigt underhåll, då detta finansieras genom egna medel och/eller upptagande av nya lån.

RÖRELSENS INTÄKTER

Medlemsavgifter	0	
Hyra lokaler	1 240 000	
Hyra bostad	52 000	
Utdelning Brandkontoret	4 000	1 296 000

RÖRELSENS KOSTNADER

Styrelsearvoden	13 000	
Sociala avgifter	3 000	
Administrativa kostnader	3 000	
Årsavgift intresseorganisation	4 000	
Revision	5 000	
Fastighetsförsäkring	34 000	
Förvaltning och fastighetsskötsel	118 000	
Värme	347 000	
El	32 000	
Vatten	56 000	
Sopor, städning, snöröjning	80 000	
Kabel-TV och Internet	68 000	
Underhåll och förbättringar	75 000 (avser endast löpande)	
Utemiljö	2 000	
Övriga kostnader	30 000	
Fastighetsskatt	120 000	-990 000

Resultat före finansnetto: 306 000

FINANSNETTO

Ränteintäkter	0	
Räntekostnader	-1 000	-1 000

ÅRETS BERÄKNADE RESULTAT 305 000

Minsta avsättning till yttre fond: -168 000

Överskott: 137 000

Likviditeten vid årets slut beräknas förbättras med 305.000.
Likviditeten beräknas förbättras ytterligare då en lägenhet planeras att tillskapas och försäljas.
Likviditeten kan minskas med belopp avseende långsiktiga åtgärder, beroende på hur dessa finansieras.