

Bostadsrättsföreningen Rosendal Större nr 22

Stockholm
Org.nr 716416-6717

ÅRSREDOVISNING avseende 2022

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022 01 01 - 2022 12 31, föreningens 43:e verksamhetsår. Föreningen bildades 1979 och köpte fastigheten samma år.

Föreningen äger fastigheten nr 22 i kvarteret Rosendal Större, Maria Magdalena församling i Stockholms kommun. Fastigheten är byggd år 1900.

Styrelse:

Lars Svensson	ordförande
Peter Hjelm	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 Lena Reutergårdh.

Valberedning:

Lena Dyberg och Anna Delsol.

Förvaltning:

Föreningen förvaltas av Martin Boström i samråd med styrelsen. För fastighetsskötsel och bistående i den tekniska förvaltningen svarar Björn Höglund / Hutta Fastighetsförvaltning AB. Hissköselfirma har varit Trygga Hiss AB. Trapphusstädningen har skötts av SW Techno Städ och gården har skötts av Nickans Trädgård och Städservice AB.

Föreningsfrågor:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 juni 2022.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsfrågor samt 8 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har 20 medlemslägenheter, antalet medlemmar är 27. Under året har lägenheterna 10201 och 20001 överlåtits.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 3 hyreslokaler, samtliga uthyrda hela året. Lokalerna är uthyrda till kontor, restaurang och utställningshall.

Fastigheten:

Fastigheten rymmer 21 bostäder, 1.925 m², och 3 lokaler, 905 m², totalt 2.830 m². Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam med kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Fastigheten är i gott skick. Under året har, utöver löpande underhåll, partiellt avloppsbyte utförts, tak säkerheten förbättrats och gasservisen för inkommande gas bytts ut.

Ekonomi och resultatdisposition:

Fastigheten är taxerad till 94.800.000:- varav 31.600.000:- avser byggnad och 63.200.000:- mark;

82.000.000:- avser bostäder och 12.800.000:- lokaler.

Föreningen är skuldfri och har inga ställda säkerheter eller ansvarsförbindelser.

Årsavgift har inte tagits ut sedan 2018. Kassalikviditeten vid årsskiftet uppgår till 1.060 %. Styrelsen bedömer föreningens ekonomi som fortsatt mycket god och inom överskådlig tid behöver avgifter inte tas ut.

Årets resultat är en förlust på 4.457:-, före ianspråktagande av och avsättning till yttre fond. Förlusten beror på långsiktiga åtgärder som bekostats med egna medel.

Styrelsens förslag till resultatdisposition innebär att ur yttre fonden ta 413.000:- i anspråk utifrån de långsiktiga underhållsarbeten som gjorts under året, och att även i enlighet med föreningens stadgar till yttre fonden avsätta ett minimibelopp motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde vilket avrundat innebär 285.000:-.

Förslaget innebär:

	2022	2021
Fond vid årets början	451 . 000	460 . 000
Årets ianspråktagande	- 413 . 000	- 230 . 000
Årets avsättning	285 . 000	221 . 000
Fond vid årets slut	323 . 000	451 . 000

Styrelsen föreslår även att årets resultat, som efter föreslagen avsättning uppgår till 123.543:-, balanseras i ny räkning som därefter har ett balanserat underskott om 2.174.845:- .

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	1.414	1.353	1.286	1.301	1.428
Rörelseresultat tkr	-62	108	-1.608	55	-1.016
Resultat efter finansiella poster tkr	-4	137	-1.612	53	-1.016
Balansomslutning tkr	13.189	13.203	13.959	3.730	3.579
Fond för yttre underhåll tkr	451	460	389	168	336
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/ m ²	0	0	0	145	145

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång:	1.560.500	12.441.710	460.000	- 2.443.968	136.580
Resultatdisposition enligt beslut av 2021 års stämma:				136.580	- 136.580
Ianspråktagande av yttre fond:			- 230.000	230.000	
Avsättning till yttre fond:			221.000	- 221.000	
Årets förlust:					- 4.457
Belopp vid årets utgång:	1.560.500	12.441.710	451.000	- 2.298.388	- 4.457

Föreningen har varken fastighetsinteckningar eller ansvarsförbindelser.

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 2023.

RESULTATRÄKNING

	2022 01 01	2021 01 01
	2022 12 31	2021 12 31
RÖRELSENS INTÄKTER		
Avgifter	0	0
Hyror	1 247 095	1 344 097
Övriga intäkter	166 920	8 800
<i>Summa intäkter</i>	<u>1 414 015</u>	<u>1 352 897</u>
RÖRELSENS KOSTNADER		
Driftskostnader	1 180 704	969 687
Försäkringspremier	51 874	49 176
Fastighetsavgift/skatt	158 380	135 531
Fastighetsadministration	85 362	90 108
Avskrivningar	0	0
<i>Summa rörelsekostnader</i>	<u>1 476 320</u>	<u>1 244 502</u>
Rörelseresultat	-62 305	108 395
FINANSIELLA POSTER		
Ränteintäkter	57 848	29 350
Räntekostnader	0	-1 165
<i>Summa finansiella poster</i>	<u>57 848</u>	<u>28 185</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>-4 457</u>	<u>136 580</u>

BALANSRÄKNING

	2022 12 31	2021 12 31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	2 534 368	2 534 368
Vindkraftsandel Ljusterö El	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	355 732	289 750
Övriga kortfristiga fordringar	170 000	390 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	536 633	37 844
Likvida medel	9 161 007	9 137 223
Skattekonto	331 521	713 639
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	<u>10 554 893</u>	<u>10 568 456</u>
SUMMA TILLGÅNGAR	<u>13 189 261</u>	<u>13 202 824</u>
EGET KAPITAL och SKULDER		
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser	1 560 500	1 560 500
Upplåtelseavgifter	12 441 710	12 441 710
Fond yttre underhåll	451 000	460 000
	<u>14 453 210</u>	<u>14 462 210</u>
Fritt eget kapital		
Balkongunderhållsfond	94 009	81 934
Balanserat resultat	-2 298 388	-2 443 968
Årets resultat	-4 457	136 580
	<u>-2 208 836</u>	<u>-2 225 454</u>
<i>Summa eget kapital</i>	<u>12 244 374</u>	<u>12 236 756</u>
Kortfristiga skulder		
Skatteskulder	74 441	77 785
Källskatt	20 000	
Leverantörsskulder	15 930	28 878
Övriga kortfristiga skulder	500	26 800
Depositioner	470 000	470 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	364 016	362 605
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>944 887</u>	<u>966 068</u>
SUMMA EGET KAPITAL och SKULDER	<u>13 189 261</u>	<u>13 202 824</u>

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

	2022 12 31	2021 12 31
1 FÖRUTBETALDA KOSTNADER och UPPLUPNA INTÄKTER		
Förskotts betalning Fortum Värme	502 136	
Medlemskap Bostadsrätterna		4 560
Fastighetsförsäkring	17 677	16 520
Tele2 gruppabonnemang	16 820	16 764
	<hr/>	<hr/>
	536 633	37 844
2 UPPLUPNA KOSTNADER och FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Sociala avgifter	4 084	
Revision Ola Bergström, Kobek AB	275	275
Stockholm Exergi, värme	50 945	36 514
Ellevio	2 599	6 190
Elförbrukning Dalakraft	1 163	474
Stockholm Vatten & Avfall	13 435	11 100
SW Techno Städ	8 500	
Utläggsersättningar		1 030
Förutbetalda hyror	283 015	307 022
	<hr/>	<hr/>
	364 016	362 605

Stockholm 2023 04 24



Lars Svensson
ordförande



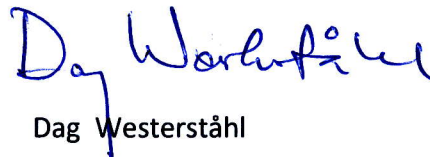
Peter Hjelm



Martin Boström



Kerstin Palm



Dag Westerståhl

* * * * *

Min revisionsberättelse har lämnats den 2/5 2023



Ola Bergström, Kobek AB

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 2022-01-01 – 2022-12-31. 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 revisionssed 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 ersättningsskyldig 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 redovisningssed 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.

Sollentuna den 2 maj 2023



Ola Bergström
Extern revisor

SPECIFIKATION AV RESULTATRÄKNINGEN 2022

Intäkter 1.471.863, var budgeterat till 1.395': 1.192.095 hyresintäkter lokaler, 55.000 hyresintäkter bostad, 57.848 ränteutgifter, 9.200 utdelning Brandkontoret, 157.720 försäkringsersättning och reglering vattenskada.

Utgifter 1.476.320, var budgeterat till 1.078'. Se nedanstående detaljspecifikation.

Resultat (förlust) före fondavsättning 4.457, var budgeterat till vinst 317'.

SPECIFIKATION UTGIFTER:

Arvoden och löner 53.500, var budgeterat till 60': 13.500 styrelsearvoden, 40.000 förvaltningsarvode.

Sociala avgifter 6.257, var budgeterat till 10'.

Administrativa kostnader 7.150, var budgeterat till 8': 4.560 medlemsavgift till intresseföreningen Bostadsrätterna, 1.790 avgifter för plusgiro och bank, 800 registreringsbevis Bolagsverket.

Revision 5.850, var budgeterat till 5': Ola Bergström, Kobek AB.

Fastighetsförsäkring 51.874, var budgeterat till 51'.

Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning 58.982, var budgeterat till 60: Björn Höglund /Hutta Fastighetsförvaltning AB.

Värme 349.390, var budgeterat till 340': Stockholm Exergi.

EI 33.640, var budgeterat till 35': 26.655 elnät, 6.985 elförbrukning.

Vatten och avlopp 64.102, var budgeterat till 65'.

Sophämtning, städning, snöröjning 85.916, var budgeterat till 80': 25.500 trapphusstädning, 7.195 portmattor, 8.587 sophämtning, 35.871 sopsortering, 8.414 sopkärlstvätt, 231 lim till kärlanslag, 118 halksalt.

Kabel-TV och Internet 66.902, var budgeterat till 68': Tele2 gruppabonnemang.

Löpande underhåll 95.143, var budgeterat till 75': 35.250 gammal vattenskada, 26.029 hissen, 8.328 reparation av undercentralen för värme, 7.129 tvättstugservice, 9.314 VVS-arbeten, 4.213 arbeten med porten, 2.978 fönsterglasreparation, 1.498 låskista, 326 portöppningsknappar, 78 glaskupa.

Långsiktigt underhåll 413.053, var med avsikt ej separat budgeterat: 298.604 partiellt avloppsbyte, 92.599 förbättring av taksäkerheten, 16.000 utbyte av servis för inkommande gas, 3.200 reparation av avloppsrör, 2.650 förberedelser för kommande flytt av restaurangens fettavskiljare.

Gård och utemiljö 13.576 var budgeterat till 50'. Nickans Trädgård & Städservice AB.

Övriga kostnader 12.605, budgeterat till 30': 8.801 förtäringar till medlemmar och styrelse, 1.580 blommor till medlems begravnin, 700 julgran, 633 avtackning avgående styrelsemedlem, 591 låslicens, 300 nyckel.

Fastighetsskatt 158.380, var budgeterat till 140': 30.380 bostäder, 128.000 lokaler.

Räntekostnader 0, var budgeterat till 1'.

RESULTATKOMMENTAR:

Årets resultat blev en förlust, före avsättning till yttre fond, på 4.457:- i stället för en budgeterad vinst, före avsättning till yttre fond, på 317.000:-. Budgeten för fastighetens kostnader överskreds med 398.320 men om de ej budgeterade kostnaderna räknas bort så blev kostnaderna 14.733 lägre än budgeterat. Av årets kostnader avser ca 413.000:- långsiktiga åtgärder som finansierats med egna medel. Med det taget i beaktande kan resultatet betraktas som en vinst, före avsättning till yttre fond, på ca 408.000:-. Kassalikviditeten vid årsskiftet är 1.060 %. Föreningen är momsregistrerad för lokaluthyrningen och har därigenom under året erhållit 84.447:- i återbetalad moms.

BUDGET 2023

Budgetens syfte är att beräkna en rimlig nivå på medlemsavgifterna och därför ingår inte långsiktigt underhåll, då detta finansieras genom egna medel som redan finns.

RÖRELSENS INTÄKTER

Medlemsavgifter	0	
Hyra lokaler	1 484 000	
Hyra bostad	57 000	
Utdelning Brandkontoret	4 000	1 545 000

RÖRELSENS KOSTNADER

Styrelsearvoden	20 000	
Övriga arvoden	40 000	
Sociala avgifter	7 000	
Administrativa kostnader	3 000	
Årsavgift intresseorganisation	5 000	
Revision	6 000	
Fastighetsförsäkring	60 000	
Fastighetsskötsel	60 000	
Värme	378 000	
El	45 000	
Vatten	85 000	
Sopor, städning, snöröjning	105 000	
Kabel-TV och Internet	68 000	
Underhåll och förbättringar	75 000	(avser endast löpande)
Utemiljö	50 000	
Övriga kostnader	30 000	
Fastighetsskatt	160 000	-1 197 000

Resultat före finansnetto: 348 000

FINANSNETTO

Ränteintäkter	60 000	
Räntekostnader	0	60 000

ÅRETS BERÄKNADE RESULTAT 408 000

Minsta avsättning till yttre fond: -285 000

Överskott: 123 000

Likviditeten vid årets slut beräknas förbättras med 408.000.
Likviditeten kan minskas med belopp avseende långsiktiga åtgärder.