

Bostadsrättsföreningen Rosendal Större nr 22

Stockholm
Org.nr 716416-6717

ÅRSREDOVISNING avseende 2023

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023 01 01 - 2023 12 31, föreningens 44: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:

Fredrik Ekholm och Martin Gens.

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 en del av året skötts av Nickans Trädgård och Städservice AB.

Föreningsfrågor:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 maj 2023.

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

Föreningen har 20 medlemslägenheter, antalet medlemmar är 27. 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 för kontorsinredningar.

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, fettavskiljaren flyttats till plats som disponeras av föreningen och möjlighet att förvara cyklar och barnvagnar förbättrats.

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 970 %. Styrelsen bedömer föreningens ekonomi som fortsatt mycket god och inom överskådlig tid behöver avgifter inte tas ut.

Årets resultat är en vinst på 523.877:-, före avsättning till yttre fond.

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 285.000:-.

Förslaget innebär:

	2023	2022
Fond vid årets början	323.000	451.000
Årets ianspråkstagande	0	- 413.000
Årets avsättning	285.000	285.000
Fond vid årets slut	608.000	323.000

Styrelsen föreslår även att årets resultat, som efter föreslagen avsättning uppgår till 238.877:-, balanseras i ny räkning som därefter har ett balanserat underskott om 1.935.968:-.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning tkr	1.637	1.414	1.353	1.286	1.301
Rörelseresultat tkr	272	-62	108	-1.608	55
Resultat efter finansiella poster tkr	524	-4	137	-1.612	53
Balansomslutning tkr	13.945	13.189	13.203	13.959	3.730
Fond för yttre underhåll tkr	323	451	460	389	168
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/ m ²	0	0	0	0	145

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång:	1.560.500	12.441.710	451.000	- 2.298.388	- 4.457
Resultatdisposition enligt beslut av 2023 års stämma:				- 4.457	4.457
Ianspråkstagande av yttre fond:			- 413.000	413.000	
Avsättning till yttre fond:			285.000	- 285.000	
Årets vinst:					523.877
Belopp vid årets utgång:	1.560.500	12.441.710	323.000	- 2.174.845	523.877

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 2024.

RESULTATRÄKNING

	2023 01 01 2023 12 31	2022 01 01 2022 12 31
RÖRELSENS INTÄKTER		
Avgifter	0	0
Hyror	1 527 040	1 247 095
Övriga intäkter	109 986	166 920
<i>Summa intäkter</i>	<u>1 637 026</u>	<u>1 414 015</u>
RÖRELSENS KOSTNADER		
Driftskostnader	1 033 150	1 180 704
Försäkringspremier	58 334	51 874
Fastighetsavgift/skatt	159 780	158 380
Fastighetsadministration	113 143	85 362
Avskrivningar	0	0
<i>Summa rörelsekostnader</i>	<u>1 364 407</u>	<u>1 476 320</u>
Rörelseresultat	272 619	-62 305
FINANSIELLA POSTER		
Ränteintäkter	251 258	57 848
Räntekostnader	0	0
<i>Summa finansiella poster</i>	<u>251 258</u>	<u>57 848</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>523 877</u>	<u>-4 457</u>

BALANSRÄKNING

	2023 12 31	2022 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	408 819	355 732
Övriga kortfristiga fordringar	3 104	170 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	457 922	536 633
Likvida medel	10 501 328	9 161 007
Skattekonto	-60 556	331 521
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	<u>11 310 617</u>	<u>10 554 893</u>
SUMMA TILLGÅNGAR	<u>13 944 985</u>	<u>13 189 261</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	323 000	451 000
	<u>14 325 210</u>	<u>14 453 210</u>
Fritt eget kapital		
Balkongunderhållsfond	105 034	94 009
Balanserat resultat	-2 174 845	-2 298 388
Årets resultat	523 877	-4 457
	<u>-1 545 934</u>	<u>-2 208 836</u>
<i>Summa eget kapital</i>	<u>12 779 276</u>	<u>12 244 374</u>
Kortfristiga skulder		
Skatteskulder	129 720	74 441
Källskatt	5 000	20 000
Leverantörsskulder	69 150	15 930
Övriga kortfristiga skulder		500
Öresutjämning	1	
Depositioner	470 000	470 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	491 838	364 016
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>1 165 709</u>	<u>944 887</u>
SUMMA EGET KAPITAL och SKULDER	<u>13 944 985</u>	<u>13 189 261</u>

Not 1

Not 2

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

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

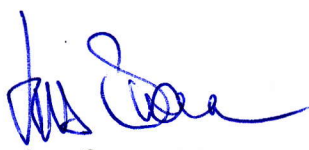
I huvudsak används samma redovisnings- och värderingsprinciper som föregående år.

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

NOTANTECKNINGAR

	2023 12 31	2022 12 31
1 FÖRUTBETALDA KOSTNADER och UPPLUPNA INTÄKTER		
Förskottsbetalning Fortum Värme	420 912	502 136
Fastighetsförsäkring	20 328	17 677
Tele2 gruppabonnemang	16 682	16 820
	<hr/>	<hr/>
	457 922	536 633
2 UPPLUPNA KOSTNADER och FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Sociala avgifter	1 021	4 084
Revision Ola Bergström	275	275
Stockholm Exergi, värme	53 306	50 945
Telenor	4 108	
Ellevio	5 329	2 599
Elförbrukning Dalakraft	1 329	1 163
Stockholm Vatten & Avfall	18 512	13 435
SW Techno Städ	10 000	8 500
Ringströms Glas	2 150	
Låslicens	430	
Förutbetalda hyror	395 378	283 015
	<hr/>	<hr/>
	491 838	364 016

Stockholm 2024 04 22



Lars Svensson
ordförande



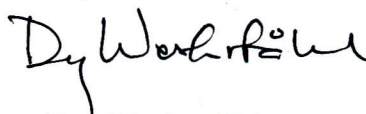
Peter Hjelm



Martin Boström



Kerstin Palm



Dag Westerståhl

* * * * *

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/5 2024



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 2023-01-01 – 2023-12-31. 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 22 maj 2024


Ola Bergström
Extern revisor

SPECIFIKATION AV RESULTATRÄKNINGEN 2023

Intäkter 1.888.284, var budgeterat till 1.605': 1.469.840 hyresintäkter lokaler (Brekke 691.792, Lindelöf 337.780, Söders Hjärta 440.268), 94.228 Söders Hjärtas varmvatten, 57.200 hyresintäkter bostad, 251.258 ränteintäkter, 8.000 utdelning Brandkontoret, 7.258 elstöd till företaget, 500 bokföringsjustering.

Utgifter 1.364.407, var budgeterat till 1.197'. Se nedanstående detaljspecifikation.

Resultat (vinst) före fondavsättning 523.877, var budgeterat till vinst 408'.

SPECIFIKATION UTGIFTER:

Arvoden och löner 56.000, var budgeterat till 60': 13.500 styrelsearvoden, 40.000 förvaltningsarvode.

Sociala avgifter 7.413, var budgeterat till 7'.

Administrativa kostnader 6.422, var budgeterat till 8': 4.630 medlemsavgift till intresseföreningen Bostadsrätterna, 1.792 avgifter för plusgiro och bank, 800 registreringsbevis Bolagsverket.

Revision 5.850, var budgeterat till 6': Ola Bergström, Kobek AB.

Fastighetsförsäkring 58.334, var budgeterat till 60'.

Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning 59.087, var budgeterat till 60: Björn Höglund /Hutta Fastighetsförvaltning AB.

Värme 377.274, var budgeterat till 378': 370.838 Stockholm Exergi, 6.436 Telenorabonnemang..

El 46.437, var budgeterat till 45': 30.294 elnät, 16.143 elförbrukning.

Vatten och avlopp 100.955, var budgeterat till 85'.

Sophämtning, städning, snöröjning 115.366, var budgeterat till 105': 27.000 trapphusstädning, 8.362 portmattor, 22.174 sophämtning, 44.015 sopsortering, 7.324 sokkärlstvätt, 2.457 klottersanering, 354 nyckel till fettavskiljartömmaren, 3.680 lokalsanering efter sotutströmning.

Kabel-TV och Internet 67.792, var budgeterat till 68': Tele2 gruppabonnemang.

Löpande underhåll 26.264, var budgeterat till 75': 9.867 hissen, 5.265 taköversyn, 4.881 reparation av undercentralen för värme, 3.905 VVS-arbeten, 2.150 glasreparation, 196 portöppningsknapp.

Långsiktigt underhåll 233.604, var med avsikt ej separat budgeterat: 170.595 flytt av fettavskiljaren (ej avslutad), 22.237 VVS-arbeten, 40.772 modifiering av cykel- och barnvagnsförvaring.

Gård och utemiljö 6.371 var budgeterat till 50'. Nickans Trädgård & Städsevice AB.

Övriga kostnader 37.458, budgeterat till 30': 21.913 förtäringar till medlemmar och styrelse, 5.850 energideklaration, 5.000 hedrande vid medlems bortgång, 1.493 tvättbokningstavla, 600 julgran, 430 låslicens, 491 nycklar, 1.681 utläggsredovisningar avseende tidigare år.

Fastighetsskatt 159.780, var budgeterat till 160': 31.780 bostäder, 128.000 lokaler.

Räntekostnader 0, var budgeterat till 0'.

RESULTATKOMMENTAR:

Årets resultat blev en vinst, före avsättning till yttre fond, på 523.877:- i stället för en budgeterad vinst, före avsättning till yttre fond, på 408.000:-. Av årets kostnader avser ca 240.000:- 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 764.000:-.

Kassalikviditeten vid årsskiftet är 970 %.

Föreningen är momsregistrerad för lokaluthyrningen och har därigenom under året erhållit 83.891:- i återbetalad moms.

BUDGET 2024

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	1 582 000	
Hyra bostad	60 000	
Utdelning Brandkontoret	8 000	1 650 000

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	66 000	
Fastighetsskötsel	62 000	
Värme	395 000	
El	50 000	
Vatten	100 000	
Sopor, städning, snöröjning	120 000	
Kabel-TV och Internet	69 000	
Underhåll och förbättringar	75 000 (avser endast löpande)	
Utemiljö	50 000	
Övriga kostnader	30 000	
Fastighetsskatt	161 000	-1 259 000

Resultat före finansnetto: 391 000

FINANSNETTO

Ränteintäkter	200 000	
Räntekostnader	0	200 000

ÅRETS BERÄKNADE RESULTAT 591 000

Minsta avsättning till yttre fond: -285 000

Överskott: 306 000

Likviditeten vid årets slut beräknas förbättras med 591.000.
Likviditeten kan minskas med belopp avseende långsiktiga åtgärder.