

Bostadsrättsföreningen Rosendal Större nr 22

Stockholm
Org.nr 716416-6717

ÅRSREDOVISNING avseende 2019

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019 01 01 - 2019 12 31, föreningens 39: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 27 maj 2019.

Försök har gjorts att sälja den f.d. hyreslokalen, att omvandlas till bostad i form av renoveringsobjekt. Intresset var stort men avslut kunde inte göras då Stadsbyggnadskontorets regelverk skrämde bort köparna. Därför är planeringen nu att ombyggnaden sker i föreningens regi med beräknad försäljning hösten 2020. 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 överlåtits.

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

Fastigheten:

Fastigheten rymmer 19 bostäder, 1.839 m², och 3 lokaler, 979 m², totalt 2.818 m². Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector Forsikring ASA med kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar. Fastigheten är i gott skick. Under året har, utöver löpande underhåll, restaurangens golvbrunnar bytts ut och ventilationsarbeten utförts i hyreslokalen som används som kontor.

Ekonomi och resultatdisposition:

Fastigheten är taxerad till 73.581.000:- varav 27.781.000:- avser byggnad och 45.800.000:- mark; 62.800.000:- avser bostäder och 10.781.000:- lokaler.

Föreningen är skuldfri och har inga ställda säkerheter eller ansvarsförbindelser. Årsavgiften har inte tagits ut under 2019. Kassalikviditeten vid årsskiftet uppgår till 118 %.

Styrelsen bedömer föreningens ekonomi som fortsatt mycket god.

Årets resultat är en vinst före fondavsättning på 53.220:-.

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 221.000:-.

Förslaget innebär:

	2019	2018
Fond vid årets början	168.000	336.000
Årets ianspråkstagande		- 336.000
Årets avsättning	221.000	168.000
Fond vid årets slut	389.000	168.000

Styrelsen föreslår även att årets resultat, som efter föreslagen avsättning uppgår till - 167.780:-, balanseras i ny räkning som därefter har ett balanserat underskott om 761.446:- .

FLERÅRSÖVERSIKT

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	1.301	1.428	1.331	1.297	1.332
Rörelseresultat tkr	55	-1.016	462	-708	-53
Resultat efter finansiella poster tkr	53	-1.016	463	-705	-46
Balansomslutning tkr	3.730	3.579	3.608	3.296	3.760
Fond för yttre underhåll tkr	168	336	168	547	917
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/ m ²	0	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	366.000	254.485	- 1.016.151
Resultatdisposition enligt beslut av 2019 års stämma:				- 1.016.151	1.016.151
Ianspråkstagande av yttre fond:			- 336.000	336.000	
Avsättning till yttre fond:			168.000	- 168.000	
Årets vinst:					53.220
Belopp vid årets utgång:	1.490.920	1.151.290	168.000	593.666	53.220

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 2020.

RESULTATRÄKNING

	2019 01 01	2018 01 01
	2019 12 31	2018 12 31
RÖRELSENS INTÄKTER		
Avgifter	0	260 000
Hyror	1 293 480	1 160 887
Övriga intäkter	7 400	7 400
<i>Summa intäkter</i>	<u>1 300 880</u>	<u>1 428 287</u>
RÖRELSENS KOSTNADER		
Driftskostnader	941 851	2 185 069
Försäkringspremier	35 593	32 152
Fastighetsavgift/skatt	133 973	116 543
Fastighetsadministration	134 068	110 592
Avskrivningar	0	0
<i>Summa rörelsekostnader</i>	<u>1 245 485</u>	<u>2 444 356</u>
Rörelseresultat	55 395	-1 016 069
FINANSIELLA POSTER		
Ränteintäkter	751	1 402
Räntekostnader	-2 926	-1 484
<i>Summa finansiella poster</i>	<u>-2 175</u>	<u>-82</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>53 220</u>	<u>-1 016 151</u>

BALANSRÄKNING

	2019 12 31	2018 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	403 094	298 431
Övriga kortfristiga fordringar	41 639	4 779
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	354 241	515 623
Likvida medel	265 616	105 363
Skattekonto	31 406	20 718
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	<u>1 095 996</u>	<u>944 914</u>
SUMMA TILLGÅNGAR	<u>3 730 364</u>	<u>3 579 282</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	168 000	336 000
	<u>2 810 210</u>	<u>2 978 210</u>
Fritt eget kapital		
Balkongunderhållsfond	62 954	53 294
Balanserat resultat	-593 666	254 485
Årets resultat	53 220	-1 016 151
	<u>-477 492</u>	<u>-708 372</u>
<i>Summa eget kapital</i>	<u>2 332 718</u>	<u>2 269 838</u>
Depositioner	470 000	470 000
Kortfristiga skulder		
Skatteskuld	81 550	114 861
Leverantörsskulder	6 495	
Övriga kortfristiga skulder	427 900	232 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	411 701	492 983
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>927 646</u>	<u>839 844</u>
SUMMA EGET KAPITAL och SKULDER	<u>3 730 364</u>	<u>3 579 682</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

	2019 12 31	2018 12 31
1 FÖRUTBETALDA KOSTNADER och UPPLUPNA INTÄKTER		
Förskottsbetalning Fortum Värme	325 250	487 875
ComHem gruppabonnemang	16 721	16 694
Fastighetsförsäkring	12 270	11 054
	<hr/>	<hr/>
	354 241	515 623
2 UPPLUPNA KOSTNADER och FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Sociala avgifter	3 175	
Revision	275	275
Fortum Värme	21 228	26 262
Ellevio, elnätskostnad	1 406	2 325
Elförbrukning	278	37
Stockholm Vatten & Avfall	19 365	
Abrakaarens Business	6 500	6 045
Veolia	6 495	13 563
INC Byggfirma		133 938
Utläggsersättningar		93
Lindelöfs kompensation	26 800	
Ellevio	206	
Förutbetalda avgifter och hyror	323 258	310 445
Räntekostnader	2 715	
	<hr/>	<hr/>
	411 701	492 983

Stockholm 2020 03 16



Lars Svensson
ordförande



Ingmar Rudman



Martin Boström



Kerstin Palm



Dag Westerståhl

* * * * *

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/4 2020



Ola Bergström

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rosendal Större nr 22

Org.nr 716416-6717

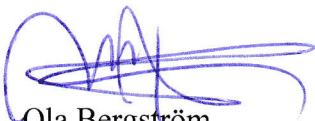
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Rosendal Större nr 22 för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 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 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.

Stockholm den 28 april 2020



Ola Bergström
Extern revisor

SPECIFIKATION AV RESULTATRÄKNINGEN 2019

Intäkter 1.301.631, var budgeterat till 1.297': 1.241.780 hyresintäkter lokaler, 51.700 hyresintäkter bostad, 751 ränteintäkter, 7.400 utdelning Brandkontoret.

Utgifter 1.248.411, var budgeterat till 987'.

Resultat (vinst) före fondavsättning 53.220, var budgeterat till vinst 137'.

SPECIFIKATION UTGIFTER:

Arvoden och löner 15.000, var budgeterat till 13': Styrelsearvoden.

Sociala avgifter 3.175, var budgeterat till 3'.

Administrativa kostnader 6.730, var budgeterat till 7': 4.340 medlemsavgift till intresseföreningen Bostadsrätterna, 1.590 avgifter för plusgiro och bank, 800 registreringsbevis.

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

Fastighetsförsäkring 35.593, var budgeterat till 34'.

Förvaltning och fastighetsskötsel 117.467, var budgeterat till 118': 58.500 Martin Boström /Helgasjön Fastighets AB, 58.967 Björn Höglund /Hutta Fastighetsförvaltning AB.

Värme 325.382, var budgeterat till 347': 168.199 fasta kostnader, 157.183 förbrukning.

Ei 28.242, var budgeterat till 32': 23.511 elnät, 4.731 elförbrukning.

Vatten och avlopp 51.397, var budgeterat till 56': 28.981 fasta kostnader, 22.416 förbrukning.

Sophämtning, städning, snöröjning 69.446, var budgeterat till 80': 19.500 trapphusstädning, 9.818 portmattor, 5.647 sophämtning, 31.921 sopsortering, 2.181 sopkärilstvätt, 314 halksalt, 65 kvast.

Kabel-TV och Internet 66.856, var budgeterat till 68': Com Hem gruppabonnemang.

Löpande underhåll 77.463, var budgeterat till 75': 31.705 vattenskada, 20.095 takvärmeservice, 3.685 hissen, 4.680 taköversyn, 4.663 reparation av trapphusskada, 4.587 felsökningar i värmesystemet, 3.561 VVS-arbeten, 2.750 glasreparation, 800 filter till torktumlare, 675 LED-lampor, 262 låsstolpe.

Långsiktigt underhåll 205.159, var med avsikt ej separat budgeterat: 163.190 byte av restaurangens golvbrunnar, 38.216 ventilationsarbeten lokal, 1.778 elarbeten, 1.625 slipning av golv i trapphus, 350 handledare.

Projekt ny lägenhet 46.850, var med avsikt ej separat budgeterat: 12.360 bygglov, 29.338 rivning och tömning, 1.782 elförbrukning, 2.000 annons, 1.120 städning, 250 nyckel.

Gård och utemiljö 12.089, var budgeterat till 2'. Borttagning av gårdens trällbeläggning.

Övriga kostnader 46.013, budgeterat till 30': 12.161 mat och dryck till styrelse och medlemmar, 30.303 skadekompensation till Lindelöfs, 2.749 brandskada, 500 porttelefonskylt, 300 julgran.

Fastighetsskatt 133.973, var budgeterat till 120': 26.163 bostäder, 107.810 lokaler.

Räntekostnader 2.926, var inte budgeterat: 2.715 förvaltarlån, 211 skattekontot.

RESULTATKOMMENTAR:

Årets resultat blev en vinst, före avsättning till yttre fond, på 53.220:- i stället för en budgeterad vinst, före avsättning till yttre fond, på 137.000:-.

Av årets kostnader avser ca 315.000:- 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 368.000:-. Kassalikviditeten vid årsskiftet är 118 %.

Föreningen är momsregistrerad för lokaluthyrningen och har därigenom under året erhållit 111.074:- i återbetalad moms.

BUDGET 2020

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	1 280 000	
Hyra bostad	57 000	
Utdelning Brandkontoret	4 000	1 341 000

RÖRELSENS KOSTNADER

Styrelsearvoden	15 000	
Sociala avgifter	3 000	
Administrativa kostnader	3 000	
Årsavgift intresseorganisation	4 000	
Revision	5 000	
Fastighetsförsäkring	37 000	
Förvaltning och fastighetsskötsel	118 000	
Värme	333 000	
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	136 000	-997 000

Resultat före finansnetto: 344 000

FINANSNETTO

Ränteintäkter	0	
Räntekostnader	-4 000	-4 000

ÅRETS BERÄKNADE RESULTAT 340 000

Minsta avsättning till yttre fond: -221 000

Överskott: 119 000

Likviditeten vid årets slut beräknas förbättras med 340.000.
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.