

Bostadsrättsföreningen Rosendal Större nr 22

Stockholm
Org.nr 716416-6717

ÅRSREDOVISNING avseende 2021

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021 01 01 - 2021 12 31, föreningens 42:a 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
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 Lena Reutergårdh.

Valberedning:

Lena Dyberg och Katrin Sannerud.

Förvaltning:

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

Föreningsfrågor:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 juni 2021.

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 lägenhet 20101 överlåtit.

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, partiella avloppsbyten utförts och portöppnare mot gård installerats.

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.

Årsavgift har inte tagits ut sedan 2018. Kassalikviditeten vid årsskiftet uppgår till 1.094 %. Styrelsen bedömer föreningens ekonomi som fortsatt mycket god och inom överskådlig tid behöver avgifter inte tas ut.

Årets resultat är en vinst före fondavsättning på 136.580:-.

Styrelsens förslag till resultatdisposition innebär att ur yttre fonden tas 230.000:- 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 221.000:-.

Förslaget innebär:

	2021	2020
Fond vid årets början	460.000	389.000
Årets ianspråkstagande	- 230.000	- 150.000
Årets avsättning	221.000	221.000
Fond vid årets slut	451.000	460.000

Styrelsen föreslår även att årets resultat, som efter föreslagen avsättning uppgår till 145.580:-, balanseras i ny räkning som därefter har ett balanserat underskott om 2.298.388:-.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	1.353	1.286	1.301	1.428	1.331
Rörelseresultat tkr	108	-1.608	55	-1.016	462
Resultat efter finansiella poster tkr	137	-1.612	53	-1.016	463
Balansomslutning tkr	13.203	13.959	3.730	3.579	3.608
Fond för yttre underhåll tkr	460	389	168	336	168
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/ m ²	0	0	145	145	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	389.000	- 761.446	- 1.611.522
Resultatdisposition enligt beslut av 2021 års stämma:				- 1.611.522	1.611.522
Ianspråkstagande av yttre fond:			- 150.000	150.000	
Avsättning till yttre fond:			221.000	- 221.000	
Årets vinst:					136.580
Belopp vid årets utgång:	1.560.500	12.441.710	460.000	- 2.443.968	136.580

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 2022.

RESULTATRÄKNING

	2021 01 01 2021 12 31	2020 01 01 2020 12 31
RÖRELSENS INTÄKTER		
Avgifter	0	0
Hyror	1 344 097	1 277 544
Övriga intäkter	8 800	8 400
<i>Summa intäkter</i>	<u>1 352 897</u>	<u>1 285 944</u>
RÖRELSENS KOSTNADER		
Driftskostnader	969 687	2 622 286
Försäkringspremier	49 176	44 539
Fastighetsavgift/skatt	135 531	134 961
Fastighetsadministration	90 108	92 403
Avskrivningar	0	0
<i>Summa rörelsekostnader</i>	<u>1 244 502</u>	<u>2 894 189</u>
Rörelseresultat	108 395	-1 608 245
FINANSIELLA POSTER		
Ränteintäkter	29 350	1 364
Räntekostnader	-1 165	-4 641
<i>Summa finansiella poster</i>	<u>28 185</u>	<u>-3 277</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>136 580</u>	<u>-1 611 522</u>

BALANSRÄKNING

	2021 12 31	2020 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		
Hyresfordringar	289 750	413 318
Övriga kortfristiga fordringar	390 000	10 225 673
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 844	195 500
Likvida medel	9 137 223	490 431
Skattekonto	713 639	159
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	<u>10 568 456</u>	<u>11 325 081</u>
SUMMA TILLGÅNGAR	<u>13 202 824</u>	<u>13 959 449</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	460 000	389 000
	<u>14 462 210</u>	<u>14 391 210</u>
Fritt eget kapital		
Balkongunderhållsfond	81 934	72 414
Balanserat resultat	-2 443 968	-761 446
Årets resultat	136 580	-1 611 522
	<u>-2 225 454</u>	<u>-2 300 554</u>
<i>Summa eget kapital</i>	<u>12 236 756</u>	<u>12 090 656</u>
Kortfristiga skulder		
Skatteskulder	77 785	76 374
Leverantörsskulder	28 878	17 983
Övriga kortfristiga skulder	26 800	926 800
Depositioner	470 000	470 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	362 605	377 636
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>966 068</u>	<u>1 868 793</u>
SUMMA EGET KAPITAL och SKULDER	<u>13 202 824</u>	<u>13 959 449</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

	2021 12 31	2020 12 31
1 FÖRUTBETALDA KOSTNADER och UPPLUPNA INTÄKTER		
Förskottsbetalning Fortum Värme		162 625
Medlemskap Bostadsrätterna	4 560	
Fastighetsförsäkring	16 520	16 135
ComHem gruppabonnemang	16 764	16 740
	<hr/>	<hr/>
	37 844	195 500
2 UPPLUPNA KOSTNADER och FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Sociala avgifter		314
Revision Ola Bergström	275	275
Stockholm Exergi, värme	36 514	19 529
Ellevio	6 190	2 207
Elförbrukning Dalakraft	474	375
Stockholm Vatten & Avfall	11 100	10 110
Abraka Städ		10 900
Westman Måleri		4 800
Bo STHLM		12 000
Utläggsersättningar	1 030	3 567
Förutbetalda hyror	307 022	312 893
Räntekostnader		666
	<hr/>	<hr/>
	362 605	377 636

Stockholm 2022 04 12



Lars Svensson
ordförande



Ingemar Rudman



Martin Boström



Kerstin Palm



Dag Westerståhl

* * * * *

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/4 2022



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 2021-01-01 – 2021-12-31. 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 20 april 2022



Ola Bergström
Extern revisor

SPECIFIKATION AV RESULTATRÄKNINGEN 2021

Intäkter 1.382.247, var budgeterat till 1.364': 1.290.197 hyresintäkter lokaler, 53.900 hyresintäkter bostad, 29.350 ränteintäkter, 8.800 utdelning Brandkontoret.

Utgifter 1.245.667, var budgeterat till 991'.

Resultat (vinst) före fondavsättning 136.580, var budgeterat till vinst 373'.

SPECIFIKATION UTGIFTER:

Arvoden och löner 55.250, var budgeterat till 55': 15.250 styrelsearvoden, 40.000 förvaltningsarvode.

Sociala avgifter 7.443, var budgeterat till 8'.

Administrativa kostnader 6.312, var budgeterat till 8': 4.520 medlemsavgift till intresseföreningen Bostadsrätterna, 1.792 avgifter för plusgiro och bank.

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

Fastighetsförsäkring 49.176, var budgeterat till 46'.

Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning 58.943, var budgeterat till 60: Björn Höglund /Hutta Fastighetsförvaltning AB.

Värme 337.966, var budgeterat till 330': Stockholm Exergi.

EI 28.176, var budgeterat till 30': 23.640 elnät, 4.536 elförbrukning.

Vatten och avlopp 61.549, var budgeterat till 56'.

Sophämtning, städning, snöröjning 77.660, var budgeterat till 80': 25.500 trapphusstädning, 1.307 portmattor, 7.518 sophämtning, 28.400 sopsortering, 7.465 sopkärlstvätt, 6.818 varningsbommar, 456 städningsmaterial, 196 halksalt.

Kabel-TV och Internet 67.030, var budgeterat till 68': Tele2 gruppabonnemang.

Löpande underhåll 54.957, var budgeterat till 75': 11.307 hissen, 21.221 VVS-arbeten, 11.207 arbeten med porten, 5.265 taköversyn, 3.261 elarbeten takvärme, 2.501 målning av ventilationsbollar, 40 verktyg till undercentralen, 155 Björns materialkostnader.

Långsiktigt underhåll 231.975, var med avsikt ej separat budgeterat: 181.659 partiella stambyten, 47.726 installationer av portöppnare, 2.590 ventilationsfläkt.

Projekt ny lägenhet 7.890, var med avsikt ej separat budgeterat: 7.513 internetanslutning, 377 diverse småposter.

Gård och utemiljö 43.541 var budgeterat till 2': 43.416 Nickans Trädgård & Städsevice AB, 125 vattenutkastarnycklar.

Övriga kostnader 15.253, budgeterat till 30': 12.829 förtäringar till medlemmar och styrelse, 705 blommor till sjuk medlem, 668 låslicens, 611 nycklar, 440 julgransfot.

Fastighetsskatt 135.531, var budgeterat till 137': 27.721 bostäder, 107.810 lokaler.

Räntekostnader 1.165, var budgeterat till 1': 834 förvaltarlån, 331 skattekontot.

RESULTATKOMMENTAR:

Årets resultat blev en vinst, före avsättning till yttre fond, på 136.580:- i stället för en budgeterad vinst, före avsättning till yttre fond, på 373.000:-.

Av årets kostnader avser ca 234.000:- 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 371.000:-.

Kassalikviditeten vid årsskiftet är 1.094 %.

Föreningen är momsregistrerad för lokaluthyrningen och har därigenom under året erhållit 24.557:- i återbetalad moms.

BUDGET 2022

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

RÖRELSENS INTÄKTER

Medlemsavgifter	0	
Hyra lokaler	1 311 000	
Hyra bostad	55 000	
Utdelning Brandkontoret	4 000	1 370 000

RÖRELSENS KOSTNADER

Styrelsearvoden	20 000	
Övriga arvoden	40 000	
Sociala avgifter	10 000	
Administrativa kostnader	3 000	
Årsavgift intresseorganisation	5 000	
Revision	5 000	
Fastighetsförsäkring	51 000	
Fastighetsskötsel	60 000	
Värme	340 000	
El	35 000	
Vatten	65 000	
Sopor, städning, snöröjning	80 000	
Kabel-TV och Internet	68 000	
Underhåll och förbättringar	75 000	(avser endast löpande)
Utemiljö	50 000	
Övriga kostnader	30 000	
Fastighetsskatt	140 000	-1 077 000

Resultat före finansnetto: 293 000

FINANSNETTO

Ränteintäkter	25 000	
Räntekostnader	-1 000	24 000

ÅRETS BERÄKNADE RESULTAT 317 000

Minsta avsättning till yttre fond: -221 000

Överskott: 96 000

Likviditeten vid årets slut beräknas förbättras med 317.000.
Likviditeten kan minskas med belopp avseende långsiktiga åtgärder.