

# Bostadsrättsföreningen Rosendal Större nr 22

Stockholm  
Org.nr 716416-6717

## ÅRSREDOVISNING avseende 2020

### Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020 01 01 - 2020 12 31, föreningens 40: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
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 Katrin Sannerud.

#### Förvaltning:

Föreningen förvaltas av Martin Boström / Helgasjön Fastighets AB 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 Abraka Städ.

#### Föreningsfrågor:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 juni 2020.

Under året har en f.d. hyreslokal omvandlats till bostad och upplåtits till bostadsrätt för 11.360.000:-. Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsfrågor samt 8 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har 19 medlemslägenheter, antalet medlemmar är 21. Under året har ingen lägenhet överlåtits utöver den av föreningen nyupplåtna.

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

#### Fastigheten:

Fastigheten rymmer 20 bostäder, 1.925 m<sup>2</sup>, och 3 lokaler, 905 m<sup>2</sup>, totalt 2.830 m<sup>2</sup>. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam med kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Fastigheten är i gott skick. Under året har, utöver löpande underhåll, kontor byggts om till bostad, takfläkt till soprummet installerats, portöppnare bytts ut, värmestyrningen uppgraderats och del av stam för vatten och avlopp bytts ut.

### 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, utöver ett tillfälligt mindre lån, skuldfri och har inga ställda säkerheter eller ansvarsförbindelser. Årsavgift har inte tagits ut sedan 2018. Kassalikviditeten vid årsskiftet uppgår till 798 %. Styrelsen bedömer föreningens ekonomi som fortsatt mycket god, en redan god ekonomi har förstärkts genom upplåtelse av en lägenhet.

**Årets resultat** är en förlust före fondavsättning på 1.611.522:- och beror enbart på ombyggnaden av ett kontor till lägenhet och har finansierats med hjälp av ett tillfälligt lån.

Styrelsens förslag till resultatdisposition innebär att ur yttre fonden tas 150.000:- 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:

	2020	2019
Fond vid årets början	389.000	168.000
Årets ianspråkstagande	- 150.000	
Årets avsättning	221.000	221.000
Fond vid årets slut	460.000	389.000

Styrelsen föreslår även att årets resultat, som efter föreslagen avsättning uppgår till - 1.682.522:-, balanseras i ny räkning som därefter har ett balanserat underskott om 2.443.968:- .

### FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	1.286	1.301	1.428	1.331	1.297
Rörelseresultat tkr	-1.608	55	-1.016	462	-708
Resultat efter finansiella poster tkr	-1.612	53	-1.016	463	-705
Balansomslutning tkr	13.959	3.730	3.579	3.608	3.296
Fond för yttre underhåll tkr	389	168	336	168	547
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/ m <sup>2</sup>	0	0	145	145	145

### FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Belopp vid årets ingång:</b>	1.490.920	1.151.290	168.000	- 593.666	53.220
Lägenhetsupplåtelse	69.580	11.290.420			
Resultatdisposition enligt beslut av 2020 års stämma:				53.220	- 53.220
Avsättning till yttre fond:			221.000	- 221.000	
Årets förlust:					- 1.611.522
<b>Belopp vid årets utgång:</b>	1.560.500	12.441.710	389.000	- 761.446	- 1.611.522

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 2021.

## RESULTATRÄKNING

	2020 01 01 2020 12 31	2019 01 01 2019 12 31
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>		
Avgifter	0	0
Hyror	1 277 544	1 293 480
Övriga intäkter	8 400	7 400
<i>Summa intäkter</i>	<u>1 285 944</u>	<u>1 300 880</u>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
Driftskostnader	2 622 286	941 851
Försäkringspremier	44 539	35 593
Fastighetsavgift/skatt	134 961	133 973
Fastighetsadministration	92 403	134 068
Avskrivningar	0	0
<i>Summa rörelsekostnader</i>	<u>2 894 189</u>	<u>1 245 485</u>
Rörelseresultat	-1 608 245	55 395
<b>FINANSIELLA POSTER</b>		
Ränteintäkter	1 364	751
Räntekostnader	-4 641	-2 926
<i>Summa finansiella poster</i>	<u>-3 277</u>	<u>-2 175</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u>-1 611 522</u>	<u>53 220</u>

## BALANSRÄKNING

	2020 12 31	2019 12 31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<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>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Hysesfordringar	413 318	403 094
Övriga kortfristiga fordringar	10 225 673	41 639
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 1	195 500
Likvida medel	490 431	265 616
Skattekonto	159	31 406
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	<u>11 325 081</u>	<u>1 095 996</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<u>13 959 449</u>	<u>3 730 364</u>
<b>EGET KAPITAL och SKULDER</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Inbetalda insatser	1 560 500	1 490 920
Upplåtelseavgifter	12 441 710	1 151 290
Fond yttre underhåll	389 000	168 000
	<u>14 391 210</u>	<u>2 810 210</u>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balkongunderhållsfond	72 414	62 954
Balanserat resultat	-761 446	-593 666
Årets resultat	-1 611 522	53 220
	<u>-2 300 554</u>	<u>-477 492</u>
<i>Summa eget kapital</i>	<u>12 090 656</u>	<u>2 332 718</u>
Depositioner	470 000	470 000
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skatteskuld	76 374	81 550
Leverantörsskulder	17 983	6 495
Övriga kortfristiga skulder	926 800	427 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 2	377 636
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>1 398 793</u>	<u>927 646</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL och SKULDER</b>	<u>13 959 449</u>	<u>3 730 364</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

	2020 12 31	2019 12 31
<b>1 FÖRUTBETALDA KOSTNADER och UPPLUPNA INTÄKTER</b>		
Förskottsbetalning Fortum Värme	162 625	325 250
ComHem gruppabonnemang	16 740	16 721
Fastighetsförsäkring	16 135	12 270
	<hr/>	<hr/>
	195 500	354 241
<b>2 UPPLUPNA KOSTNADER och FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Sociala avgifter	314	3 175
Revision	275	275
Fortum Värme	19 529	21 228
Ellevio	2 207	1 612
Elförbrukning	375	278
Stockholm Vatten & Avfall	10 110	19 365
Abrakaarens Business	10 900	6 500
Veolia		6 495
Westman Måleri	4 800	
Bo STHLM	12 000	
Utläggsersättningar	3 567	
Lindelöfs kompensation		26 800
Förutbetalda hyror	312 893	323 258
Räntekostnader	666	2 715
	<hr/>	<hr/>
	377 636	411 701

Stockholm 2021 03 15



Lars Svensson  
ordförande



Ingmar Rudman

Martin Boström



Dag Westerståhl

Kerstin Palm



\* \* \* \* \*

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/4 2021



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 2020-01-01 – 2020-12-31. 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 revisions sed 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.

Stockholm den 19 april 2021

  
Ola Bergström  
Extern revisor

## SPECIFIKATION AV RESULTATRÄKNINGEN 2020

**Intäkter 1.287.308**, var budgeterat till 1.341': 1.224.744 hyresintäkter lokaler, 52.800 hyresintäkter bostad, 1.364 ränteintäkter, 8.400 utdelning Brandkontoret.

**Utgifter 2.898.830**, var budgeterat till 1.001'.

**Resultat (förlust) före fondavsättning 1.611.522**, var budgeterat till vinst 340'.

### SPECIFIKATION UTGIFTER:

**Arvoden och löner 14.250**, var budgeterat till 15': Styrelsearvoden.

**Sociala avgifter 3.257**, var budgeterat till 3'.

**Administrativa kostnader 6.444**, var budgeterat till 7': 4.420 medlemsavgift till intresseföreningen Bostadsrätterna, 1.790 avgifter för plusgiro och bank, 125 registreringsbevis, 109 kontorsmaterial.

**Revision 4.680**, var budgeterat till 5': Ola Bergström.

**Fastighetsförsäkring 44.539**, var budgeterat till 37'.

**Förvaltning och fastighetsskötsel 117.420**, var budgeterat till 118: 58.500 Martin Boström /Helgasjön Fastighets AB, 58.920 Björn Höglund /Hutta Fastighetsförvaltning AB.

**Värme 297.576**, var budgeterat till 333': 168.150 fasta kostnader, 129.426 förbrukning.

**EI 25.814**, var budgeterat till 32': 21.801 elnät, 4.013 elförbrukning.

**Vatten och avlopp 54.067**, var budgeterat till 56': 30.454 fasta kostnader, 23.613 förbrukning.

**Sophämtning, städning, snöröjning 70.167**, var budgeterat till 80': 25.500 trapphusstädning, 10.028 portmattor, 6.978 sophämtning, 21.073 sopsortering, 6.588 sopkärlstvätt.

**Kabel-TV och Internet 66.895**, var budgeterat till 68': Com Hem gruppabonnemang.

**Löpande underhåll 106.895**, var budgeterat till 75': 71.953 vattenskador, oreglerade, 9.907 entréreparationer, 2.176 hissen, 4.680 taköversyn, 4.375 felsökning soprumsventilation, 5.624 VVS-arbeten, 2.100 avloppsrensning, 4.031 rengöring av fettavskiljaren, 1.275 LED-lampor, 774 Björns materialkostnader.

**Långsiktigt underhåll 72.565**, var med avsikt ej separat budgeterat: 20.231 takfläkt till soprummet, 19.375 byte av portöppnare, 17.000 uppgradering av värmestyrningen, 6.000 filmning av gammalt avloppsrör, 9.959 vandalrör.

**Projekt ny lägenhet 1.869.387**, var med avsikt ej separat budgeterat: Bygge och försäljningskostnader, samt ett partiellt stambyte.

**Gård och utemiljö 0** var budgeterat till 2'. Ingen kostnad detta år.

**Övriga kostnader 5.272**, budgeterat till 30': 4.500 blommor och minnesgåva Rolf Horneij, 387 nycklar, 385 ljusslinga till julgran.

**Fastighetsskatt 134.961**, var budgeterat till 136': 27.151 bostäder, 107.810 lokaler.

**Räntekostnader 4.641**, var budgeterat till 4': 4.551 förvaltarlån, 90 skattekontot.

### RESULTATKOMMENTAR:

**Årets resultat** blev en förlust, före avsättning till yttre fond, på 1.611.522:- i stället för en budgeterad vinst, före avsättning till yttre fond, på 340.000:-.

Av årets kostnader avser ca 1.946.000:- långsiktiga åtgärder som finansierats med ett tillfälligt lån.

Med det taget i beaktande kan resultatet betraktas som en vinst, före avsättning till yttre fond, på ca 335.000:-.

Kassalikviditeten vid årsskiftet är 798 %.

Föreningen är momsregistrerad för lokaluthyrningen och har därigenom under året erhållit 46.609:- i återbetalad moms.

## BUDGET 2021

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	1 303 000	
Hyra bostad	54 000	
Utdelning Brandkontoret	4 000	1 361 000

### RÖRELSENS KOSTNADER

Styrelsearvoden	55 000	
Sociala avgifter	8 000	
Administrativa kostnader	3 000	
Årsavgift intresseorganisation	5 000	
Revision	5 000	
Fastighetsförsäkring	46 000	
Fastighetsskötsel	60 000	
Värme	330 000	
El	30 000	
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	137 000	-990 000

*Resultat före finansnetto:* 371 000

### FINANSNETTO

Ränteintäkter	3 000	
Räntekostnader	-1 000	2 000

**ÅRETS BERÄKNADE RESULTAT** 373 000

*Minsta avsättning till yttre fond:* -221 000

*Överskott:* 152 000

Likviditeten vid årets slut beräknas förbättras med 373.000.  
Likviditeten kan minskas med belopp avseende långsiktiga åtgärder.