

Bostadsrättsföreningen Rosendal Större nr 22

Stockholm
Org.nr 716416-6717

ÅRSREDOVISNING avseende 2024**Förvaltningsberättelse**

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024 01 01 - 2024 12 31, föreningens 45: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. Även marken är ägd. Fastigheten är byggd år 1900.

Styrelse:

Kerstin Palm	ordförande
Peter Hjelm	ledamot
Lars Svensson	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:

Martin Gens (tillsammans med Fredrik Ekholm som emellertid har avflyttat).

Förvaltning:

Föreningen förvaltas av Martin Boström i samråd med styrelsen. För fastighetsskötsel och bistående i den tekniska förvaltningen svarar Björn Höglund / Hutta Fastighetsförvaltning AB. Hisskötselfirma har varit Trygga Hiss AB. Trapphusstädningen har skötts av SW Techno Städ och gården har en del av året skötts av Annika Nickan Lind.

Föreningsfrågor:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2024 och 13 medlemslägenheter var representerade. Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsfrågor samt 9 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har 19 medlemslägenheter, antalet medlemmar är 27. Under året har lägenhet 20001 överlåtits till Ida Olsson och Eric Schillström.

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, taksäkerheten förbättrats. Då det konstaterats sprickor i en av källarlokalerna så har mätningar påbörjats med hjälp av Tyréns för att utreda orsak till dessa sprickor. Dessa mätningar beräknas pågå en längre tid innan förslag på eventuella åtgärder kan tas fram.

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 960 %. Styrelsen bedömer föreningens ekonomi som fortsatt mycket god och inom överskådlig tid behöver avgifter inte tas ut.

Årets resultat är en vinst på 635.017:-, 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:

	2024	2023
Fond vid årets början	608.000	323.000
Årets ianspråkstagande	0	0
Årets avsättning	285.000	285.000
Fond vid årets slut	893.000	608.000

Styrelsen föreslår även att årets resultat, som efter föreslagen avsättning uppgår till 350.017:-, balanseras i ny räkning som därefter har ett balanserat underskott om 1.585.951:-.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning tkr	1.667	1.637	1.414	1.353	1.286
Rörelseresultat tkr	310	272	-62	108	-1.608
Resultat efter finansiella poster tkr	635	523	-4	137	-1.612
Soliditet %	87,1	91,6	92,8	92,7	86,6
Balansomslutning tkr	14.683	13.945	13.189	13.203	13.959
Fond för yttre underhåll tkr	608	323	451	460	389
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/ m ²	0	0	0	0	0
Värmekostnad kr/ m ²	123	133	123	119	105

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	323.000	- 2.174.845	523.877
Resultatdisposition enligt beslut av 2024 års stämma:				523.877	- 523.877
Ianspråkstagande av yttre fond:			0	0	
Avsättning till yttre fond:			285.000	- 285.000	
Årets vinst:					635.017
Belopp vid årets utgång:	1.560.500	12.441.710	608.000	- 1.935.968	635.017

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 2025.

RESULTATRÄKNING

	2024 01 01 2024 12 31	2023 01 01 2023 12 31
RÖRELSENS INTÄKTER		
Avgifter	0	0
Hyror	1 630 524	1 527 040
Övriga intäkter	36 856	109 486
<i>Summa intäkter</i>	<u>1 667 380</u>	<u>1 636 526</u>
RÖRELSENS KOSTNADER		
Driftskostnader	1 021 730	1 033 150
Försäkringspremier	64 644	58 334
Fastighetsavgift/skatt	160 600	159 780
Fastighetsadministration	110 534	113 143
Avskrivningar	0	0
<i>Summa rörelsekostnader</i>	<u>1 357 508</u>	<u>1 364 407</u>
Rörelseresultat	309 872	272 119
FINANSIELLA POSTER		
Ränteintäkter	325 145	251 258
Räntekostnader	0	0
<i>Summa finansiella poster</i>	<u>325 145</u>	<u>251 258</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>635 017</u>	<u>523 377</u>

BALANSRÄKNING

	2024 12 31	2023 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>	2 634 368	2 634 368
Omsättningstillgångar		
Hysesfordringar	528 163	408 819
Övriga kortfristiga fordringar		3 104
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 1	457 922
Likvida medel	11 096 951	10 501 328
Skattekonto	120 656	-60 556
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	12 048 536	11 310 617
SUMMA TILLGÅNGAR	14 682 904	13 944 985
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	608 000	323 000
	14 610 210	14 325 210
Fritt eget kapital		
Balkongunderhållsfond	119 549	105 034
Balanserat resultat	-1 935 968	-2 174 845
Årets resultat	635 017	523 877
	-1 181 402	-1 545 934
<i>Summa eget kapital</i>	13 428 808	12 779 276
Kortfristiga skulder		
Skatteskulder	106 158	129 720
Källskatt	20 000	5 000
Leverantörsskulder	29 425	69 150
Ingående moms	531	
Öresutjämning	1	1
Depositioner	470 000	470 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 2	491 838
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	1 254 096	1 165 709
SUMMA EGET KAPITAL och SKULDER	14 682 904	13 944 985

Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	309 872	272 119
Ränteintäkter	325 145	251 258
<i>Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar av rörelsekapital</i>	<u>635 017</u>	<u>523 377</u>

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Minskning av rörelsefordringar	38 916	192 520
Ökning av rörelseskulder	102 902	232 347
Årets kassaflöde	<u>776 835</u>	<u>948 244</u>
Likvida medel vid årets början	10 440 772	9 493 528
Likvida medel vid årets slut	11 217 607	10 440 772

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

	2024 12 31	2023 12 31
1 FÖRUTBETALDA KOSTNADER och UPPLUPNA INTÄKTER		
Förskottsbetalning Sth Exergi värme	280 608	420 912
Fastighetsförsäkring	22 158	20 328
Tele2 gruppabonnemang		16 682
	302 766	457 922
2 UPPLUPNA KOSTNADER och FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Sociala avgifter	4 084	1 021
Revision Ola Bergström, Kobek AB	425	275
Stockholm Exergi, värme	39 454	53 306
Telenor		4 108
Ellevio	5 741	5 329
Elförbrukning Dalakraft	1 132	1 329
Stockholm Vatten & Avfall	37 406	18 512
SW Techno Städ	12 500	10 000
TJ Säkra Tak	125 096	
Ringströms Glas		2 150
Låslicens	549	430
Förutbetalda hyror	401 594	395 378
	627 981	491 838

Stockholm 2025 04 27

Kerstin Palm
ordförande

Peter Hjelm

Martin Boström

Lars Svensson

Dag Westerståhl

* * * * *

Min revisionsberättelse har lämnats den

2025

Ola Bergström, Kobek AB

SPECIFIKATION AV RESULTATRÄKNINGEN 2024

Intäkter 1.992.525, var budgeterat till 1.850': 1.570.024 hyresintäkter lokaler (Brekke 736.824, Söders Hjärta 468.972, Lindelöf 364.228), 28.336 Söders Hjärtas varmvatten, 60.500 hyresintäkter bostad, 325.145 ränteintäkter, 8.520 utdelning från Brandkontorets Allframtidförsäkring.

Utgifter 1.357.508, var budgeterat till 1.259'. Se nedanstående detaljspecifikation.

Resultat (vinst) före fondavsättning 635.017, var budgeterat till vinst 591'.

SPECIFIKATION UTGIFTER:

Arvoden och löner 62.000, var budgeterat till 60': 22.000 styrelsearvoden, 40.000 förvaltningsarvode.

Sociala avgifter 8.291, var budgeterat till 7'.

Administrativa kostnader 7.224, var budgeterat till 8': 4.630 medlemsavgift till intresseföreningen Bostadsrätterna, 1.794 avgifter för plusgiro och bank, 800 registreringsbevis Bolagsverket.

Revision 6.000, var budgeterat till 6': Ola Bergström, Kobek AB.

Fastighetsförsäkring 64.644, var budgeterat till 66'.

Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning 59.095, var budgeterat till 60: Björn Höglund /Hutta Fastighetsförvaltning AB.

Värme 349.421, var budgeterat till 395': 347.331 Stockholm Exergi, 2.090 Telenorabonnemang..

El 44.408, var budgeterat till 50': 33.346 elnät, 11.062 elförbrukning.

Vatten och avlopp 126.015, var budgeterat till 100'.

Sophämtning, städning, snöröjning 125.275, var budgeterat till 120': 32.500 trapphusstädning, 8.307 portmattor, 27.690 sophämtning, 48.505 sopsortering, 7.183 sopkärlstvätt, 260 tvättkorgar, 830 tösalt.

Kabel-TV och Internet 67.930, var budgeterat till 69': Tele2 gruppabonnemang.

Löpande underhåll 16.461, var schablonbudgeterat till 75': 4.544 hissen, 4.680 avloppsrensning, 5.403 byte av trappautomat, 1.834 Björns materialkostnader för olika arbeten.

Långsiktigt underhåll 232.812, var med avsikt ej separat budgeterat: 125.096 taksäkerhet, 99.890 Tyréns mätningar, 7.826 avloppsbyte.

Gård och utemiljö 313 var budgeterat till 50'. Nycklar till vattenutkastaren.

Övriga kostnader 27.019, budgeterat till 30': 14.214 förtäringar till medlemmar och styrelse, 2.986 tvättbokningstjänst, 7.488 brandsäkerhetsgenomgång, 1.060 julgran med belysning, 521 lårlicens, 750 representation.

Fastighetsskatt 160.600, var budgeterat till 161': 32.600 bostäder, 128.000 lokaler.

Räntekostnader 0, var budgeterat till 0'.

RESULTATKOMMENTAR:

Årets resultat blev en vinst, före avsättning till yttre fond, på 635.017:- i stället för en budgeterad vinst, före avsättning till yttre fond, på 591.000:-. 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 875.000:-.

Kassalikviditeten vid årsskiftet är 960 %.

Föreningen är momsregistrerad för lokaluthyrningen och har därigenom under året erhållit 48.785:- i återbetalad moms.

BUDGET 2025

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	1 606 000	
Hyra bostad	63 000	
Utdelning Brandkontoret	<u>8 000</u>	1 677 000

RÖRELSENS KOSTNADER

Styrelsearvoden	22 000	
Övriga arvoden	40 000	
Sociala avgifter	9 000	
Administrativa kostnader	3 000	
Årsavgift intresseorganisation	5 000	
Revision	6 000	
Fastighetsförsäkring	69 000	
Fastighetsskötsel	62 000	
Värme	395 000	
El	50 000	
Vatten	130 000	
Sopor, städning, snöröjning	130 000	
Kabel-TV och Internet	69 000	
Underhåll och förbättringar	75 000	(avser endast löpande)
Utemiljö	50 000	
Övriga kostnader	40 000	
Fastighetsskatt	<u>163 000</u>	<u>-1 318 000</u>

Resultat före finansnetto: 359 000

FINANSNETTO

Ränteintäkter	250 000	
Räntekostnader	<u>0</u>	<u>250 000</u>

ÅRETS BERÄKNADE RESULTAT 609 000

Minsta avsättning till yttre fond: -285 000

Överskott: **324 000**

Likviditeten, exklusive långsiktiga förbättringsåtgärder som inte ingår i budget, beräknas förbättras med 609.000 kr.