

Bostadsrättsföreningen Rosendal Större nr 22

Stockholm
Org.nr 716416-6717

ÅRSREDOVISNING avseende 2025

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025 01 01 - 2025 12 31, föreningens 46: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
Moa Gunnarsson	ledamot
Lars Svensson	ledamot
Dag Westerståhl	ledamot
Martin Boström	ledamot
Malin Bergström	suppleant
Peter Hjelm	suppleant

Firmateckning:

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor:

Revisor Ola Bergström och revisorssuppleant Lena Reutergårdh.

Valberedning:

Marika Erlandsson, Yvette Cirillo 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. 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 2 juni 2025 och 16 medlemslägenheter var representerade. Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsfrågor samt 11 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har 19 medlemslägenheter, antalet medlemmar är 24. Under året har lägenhet 20201 överlåtits till Ellen Olerup.

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

Fastigheten:

Fastigheten rymmer 20 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, trapphusens fönster renoverats, omfattande kondensskador på bjälklag m.m. har åtgärdats, föreningens hyreslägenhet har fått nytt, uppgraderat badrum samt ny spis, OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har påbörjats och taksäkerheten har ytterligare förbättrats.

Mätningar med anledning av fastighetens sjunkande tendens har fortsatt under året men ännu är det för tidigt att planera lämpliga, grundförstärkande åtgärder.

Ekonomi och resultatdisposition:

Fastigheten är taxerad till 96.600.000:- varav 37.400.000:- avser byggnad och 59.200.000:- mark; 83.000.000:- avser bostäder och 13.600.000:- lokaler.

Föreningen är skuldfri och har inga ställda säkerheter eller ansvarsförbindelser.

Årsavgift har inte tagits ut sedan 2018. Kassalikviditeten vid årsskiftet uppgår till 966 %. Styrelsen bedömer föreningens ekonomi som fortsatt mycket god och inom överskådlig tid behöver avgifter inte tas ut.

Årets resultat är en förlust på 224.423:-, före avsättning till yttre fond, och beror på långsiktiga åtgärder som bekostats med egna medel, inga lån har behövt tas upp.

Styrelsens förslag till resultatdisposition innebär att ur yttre fonden tas 689.000:- 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 290.000:-.

Förslaget innebär:

	2025	2024
Fond vid årets början	893.000	608.000
Årets ianspråktagande	- 689.000	0
Årets avsättning	290.000	285.000
Fond vid årets slut	494.000	893.000

Styrelsen föreslår även att årets resultat, som efter föreslagen avsättning uppgår till 174.577:-, balanseras i ny räkning som därefter har ett balanserat underskott om 1.423.286:-.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning tkr	1.744	1.667	1.637	1.414	1.353
Rörelseresultat tkr	-406	310	272	-62	108
Resultat efter finansiella poster tkr	-224	635	523	-4	137
Soliditet %	91,5	87,1	91,6	92,8	92,7
Balansomslutning tkr	14.426	14.683	13.945	13.189	13.203
Fond för yttre underhåll tkr	893	608	323	451	460
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/ m ²	0	0	0	0	0
Värmekostnad kr/ m ²	123	123	133	123	119

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	608.000	- 1.947.880	635.017
Resultatdisposition enligt beslut av 2025 års stämma:				635.017	- 635.017
Ianspråktagande av yttre fond:			0	0	
Avsättning till yttre fond:			285.000	- 285.000	
Årets förlust:					- 224.423
Belopp vid årets utgång:	1.560.500	12.441.710	893.000	- 1.597.863	- 224.423

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 2026.

RESULTATRÄKNING

	2025 01 01 2025 12 31	2024 01 01 2024 12 31
RÖRELSENS INTÄKTER		
Avgifter	0	0
Hyror	1 646 976	1 630 524
Övriga intäkter	96 981	36 856
<i>Summa intäkter</i>	<u>1 743 957</u>	<u>1 667 380</u>
RÖRELSENS KOSTNADER		
Driftskostnader	1 733 822	1 021 730
Försäkringspremier	68 690	64 644
Fastighetsavgift/skatt	170 480	160 600
Fastighetsadministration	176 562	110 534
Avskrivningar	0	0
<i>Summa rörelsekostnader</i>	<u>2 149 554</u>	<u>1 357 508</u>
Rörelseresultat	-405 597	309 872
FINANSIELLA POSTER		
Ränteintäkter	181 174	325 145
Räntekostnader	0	0
<i>Summa finansiella poster</i>	<u>181 174</u>	<u>325 145</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>-224 423</u>	<u>635 017</u>

BALANSRÄKNING

	2025 12 31	2024 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	579 671	528 163
Övriga kortfristiga fordringar	35 750	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	181 078	302 766
Likvida medel	10 971 590	11 096 951
Skattekonto	23 470	120 656
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	11 791 559	12 048 536
SUMMA TILLGÅNGAR	14 425 927	14 682 904
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	893 000	608 000
	14 895 210	14 610 210
Fritt eget kapital		
Balkongunderhållsfond	133 074	119 549
Balanserat resultat	-1 597 863	-1 935 968
Årets resultat	-224 423	635 017
	-1 689 212	-1 181 402
<i>Summa eget kapital</i>	13 205 998	13 428 808
Kortfristiga skulder		
Skatteskulder	80 773	106 158
Källskatt	8 325	20 000
Leverantörsskulder	132 904	29 425
Diverse kortfristiga skulder	18 281	
Ingående moms		531
Öresutjämning	1	1
Depositioner	470 000	470 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	509 645	627 981
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	1 219 929	1 254 096
SUMMA EGET KAPITAL och SKULDER	14 425 927	14 682 904

Kassaflödesanalys

	2025 01 01	2024 01 01
	2025 12 31	2024 12 31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-405 597	309 872
Ränteintäkter	181 174	325 145
<i>Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar av rörelsekapital</i>	<u>-224 423</u>	<u>635 017</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	34 430	38 916
Minskning av rörelseskulder	-32 554	102 902
Årets kassaflöde	<u>-222 547</u>	<u>776 835</u>
Likvida medel vid årets början	11 217 607	10 440 772
Likvida medel vid årets slut	10 995 060	11 217 607

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

	2025 12 31	2024 12 31
1 FÖRUTBETALDA KOSTNADER och UPPLUPNA INTÄKTER		
Förskottsbetalning Sth Exergi värme	140 304	280 608
Fastighetsförsäkring	23 266	22 158
Tele2 gruppabonnemang	17 508	
	181 078	302 766
2 UPPLUPNA KOSTNADER och FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Arvoden	17 996	
Sociala avgifter	7 427	4 084
Revision Ola Bergström	575	425
Stockholm Exergi, värme	37 456	39 454
Ellevio	3 233	5 741
Elförbrukning Dalakraft	1 054	1 132
Stockholm Vatten & Avfall	29 156	37 406
SW Techno Städ		12 500
TJ Säkra Tak	8 467	125 096
RA Rör	16 317	
Låslicens	590	549
Utlägg avseende julgran och grill	3 070	
Förutbetalda hyror	384 304	401 594
	509 645	627 981

Stockholm 2026 05 15

Kerstin Palm
ordförande

Moa Gunnarsson

Martin Boström

Lars Svensson

Dag Westerståhl

* * * * *

Min revisionsberättelse har lämnats den

2026

Ola Bergström, Kobek AB

SPECIFIKATION AV RESULTATRÄKNINGEN 2025

Intäkter 1.925.131, var budgeterat till 1.927': 1.606.376 hyresintäkter lokaler (Brekke 748.412, Söders Hjärta 476.352, Lindelöf 381.612), 32.424 Söders Hjärtas varmvatten, 40.600 hyresintäkter bostad, 181.174 ränteintäkter, 8.720 utdelning från Brandkontorets Allframtidförsäkring. 55.837 medlems skadestånd.

Utgifter 2.149.554, var budgeterat till 1.318'. Se nedanstående detaljspecifikation.

Resultat (förlust) före fondavsättning -224.423, var budgeterat till vinst 609'.

SPECIFIKATION UTGIFTER:

Arvoden 60.500, var budgeterat till 62': 20.500 styrelsearvoden, 40.000 förvaltningsarvode.

Sociala avgifter 7.427, var budgeterat till 9'.

Administrativa kostnader 8.072, var budgeterat till 8': 4.630 medlemsavgift till intresseföreningen Bostadsrätterna, 2.542 avgifter för plusgiro och bank, 900 registreringsbevis Bolagsverket.

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

Fastighetsförsäkring 68.690, var budgeterat till 69'.

Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning 59.979, var budgeterat till 62: Björn Höglund /Hutta Fastighetsförvaltning AB.

Värme 350.646, var budgeterat till 395': 347.091 Stockholm Exergi, 3.555 Telenorabonnemang.

EI 49.695, var budgeterat till 50': 37.447 elnät, 12.248 elförbrukning.

Vatten och avlopp 150.622, var budgeterat till 130'.

Sophämtning, städning, snöröjning 143.576, var budgeterat till 130': 33.000 trapphusstädning, 7.710 portmattor, 28.128 sophämtning, 32.131 sopsortering, 7.150 sopkärlstvätt, 1.536 uppmärkningar, 4.348 lövblås, 848 dammsugare till tvättstugan, 28.725 vindsröjning.

Kabel-TV och Internet 69.326, var budgeterat till 69': Tele2 gruppabonnemang.

Löpande underhåll 61.363, var schablonbudgeterat till 75': 30.128 fuktmätningar, 8.467 taköversyn, 4.628 hissen, 4.892 låsbyte pannrum, 4.062 reparationer av blyglasfönster, 3.750 portreparation, 1.400 Björns materialkostnad fläktbyte, 4.036 kostnad avseende 2024.

Långsiktigt underhåll 766.569, var med avsikt ej separat budgeterat: 432.770 förstärkning av bjälklag och uppbyggnad av skadade väggar (vatten- och kondensskador) samt nytt uppgraderat badrum till hyreslägenheten, 112.574 fönsterrenovering trapphusen, 63.318 taksäkerhet, 54.526 ny taklucka med uppstigningsanordningar, 37.061 Tyréns mätningar, 31.244 OVK (Obligatorisk ventilationskontroll), 17.550 relining av avloppsdel, 9.073 radiatorbyte, 8.453 ny spis till hyreslägenheten.

Gård och utemiljö 82.046 var budgeterat till 50'. 34.894 Nickan Lind och 1.996 hennes utlägg, 13.223 inköp från Plantagen, 3.135 slangvinda och redskap, 2.846 reparation av vattenutkastaren, 25.952 möbel till gården.

Övriga kostnader 94.563, budgeterat till 40': 60.231 brandskyddsmateriel och släckare, 15.000 brandlarm vind, 12.686 förtäringar till medlemmar och styrelse, 2.986 tvättbokningstjänst, 2.470 grill, 600 julgran, 590 låslicens.

Fastighetsskatt 170.480, var budgeterat till 163': 34.480 bostäder, 136.000 lokaler.

Räntekostnader 0, var budgeterat till 0'.

RESULTATKOMMENTAR:

Årets resultat blev en förlust, före avsättning till yttre fond, på 224.423:- i stället för en budgeterad vinst, före avsättning till yttre fond, på 609.000:-. Av årets kostnader avser ca 810.000:- 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 586.000:-.

Kassalikviditeten vid årsskiftet är 966 %.

Föreningen är momsregistrerad för lokaluthyrningen och har under året erhållit 73.384:- i återbetalad moms.

BUDGET 2026

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	1 560 000	
Hyra bostad	66 000	
Utdelning Brandkontoret	9 000	1 635 000

RÖRELSENS KOSTNADER

Styrelsearvoden	22 000	
Övriga arvoden	40 000	
Sociala avgifter	9 000	
Administrativa kostnader	3 000	
Årsavgift intresseorganisation	5 000	
Revision	10 000	
Fastighetsförsäkring	70 000	
Fastighetsskötsel	62 000	
Värme	395 000	
El	52 000	
Vatten	155 000	
Sopor, städning, snöröjning	155 000	
Kabel-TV och Internet	71 000	
Underhåll och förbättringar	75 000	(avser endast löpande)
Utemiljö	90 000	
Övriga kostnader	40 000	
Fastighetsskatt	172 000	-1 426 000

Resultat före finansnetto: 209 000

FINANSNETTO

Ränteintäkter	150 000	
Räntekostnader	0	150 000

ÅRETS BERÄKNADE RESULTAT 359 000

Minsta avsättning till yttre fond: -290 000

Överskott: 69 000

Likviditeten, exklusive långsiktiga förbättringsåtgärder som inte ingår i budget, beräknas förbättras med ca 359.000 kr.