

Årsredovisning för

Brf Rosendal u.p.a

702001-8086

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

VERKSAMHETEN

Bostadsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende för föreningens medlemmar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1920-01-31.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rosendal Mindre 27	1920	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, Stockholm. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1896 och består av ett gathus med fem våningar och ett gårdshus med fyra våningar. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 858 kvadratmeter, varav 100 % utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Bostadsföreningen upplåter 20 lägenheter

Lägenhetsfördelning;

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
0	9	5	2	4	0

I Föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

- Pannrum
- Skyddsrum
- Tvättstuga

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem (Wasberg Redovisning AB):

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Löpande underhåll som snöskottning av gården, byte av glödlampor m.m. har medlemmarna ansvarat för
- Löpande tekniskt underhåll

Övriga avtal:

- Maries Puts & Städ: Städning av trapphusen
- JP Sandström Hiss & Konsult AB: Service och underhåll av hiss
- Jonaeson Bleck & Plåtslageri AB: Skötsel och underhåll av yttertak
- Stockholm/Trafikkontoret Avfall: Hushållsavfall
- Com Hem: Föreningen har kabel-tv via Com Hem med möjlighet till bredband mot separat ersättning.
- Fastighetsägarna Service: Fjärrvärmecentralen

Revisorer

Namn	Uppdrag
Jean Paul Flourié	Ordinarie
Jacob Pellvik	Ordinarie
Klas Ågren	Suppleant

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2026.

Nedanstående åtgärder har genomförts.

Åtgärd	År	Ev kommentar
Stambyte gårdshus	1999	
Stambyte gathus	2001	
Målning av trapphusen	2005	
Ny fjärrvärmecentral	2008	
Byggnation av två vindslägenheter i gathuset	2009	
Grundförstärkning	2011	
Målning av tvättstugan	2012	
Nytt expansionskärl	2013	
Ny torktumlare till tvättstugan	2013	
Elinstallationer nya armaturer samt omlagd el i tvättstugan	2014	
Manometer installerad på värmecentralen (Krokhöjden)	2014	
Byggnation av balkonger	2015	
Byte av radiatorventiler och knäleder i samtliga lägenheter	2016	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Gårdshusvinden är såld för 2 500 000 sek till Future Level AB genom förmedlare Gleipnergruppen. Bygglov har beviljats för byggnation av lägenheter och brandsäkerhetsfrågorna är lösta. Vid årets utgång stod entreprenören färdig att inleda byggnationen. Den förväntas fullföljas och avslutas under 2017.
- Lägenheterna 1101 (Scripps), 1201 (Land) och källaren har drabbats av mindre vattenskador. Föreningen har bekostat åtgärder omfattande upptorkning av utrymmen mellan lägenheter, medan respektive medlems försäkring har fått bekosta återställande av ytskikt. Kostnaden för föreningen har varit mindre än föreningens självrisk, varför försäkringen inte använts för att bekosta åtgärderna.
- Föreningen planerar partiell renovering av husfasaden efter montering av balkonger.
- Föreningen är på väg att upphandla renovering av fönstren i fastigheten.
- Åtgärder för att förbättra uppvärmningen av fastigheten har vidtagits genom ett byte av radiatorventiler och knäleder på samtliga element i fastigheten. Uppvärmningen har förbättras till viss del, men föreningen överväger ytterligare åtgärder för att en bättre uppvärmning ska erhållas.

Föreningens ekonomi

Ekonomi är i god balans med avseende på inkomsterna i relation till de löpande kostnaderna och framtida underhållsbehov. Föreningen har gynnats av de låga räntorna under 2016, och resultatet för 2016 är i paritet med resultatet 2015. Föreningen ser inte framför sig något behov av att ändra årsavgifterna från medlemmarna under den närmaste tiden.

From 1/1 2007 betalar äkta bostadsföreningar ingen inkomstskatt på inkomster hänförliga till föreningens verksamhet. Endast övriga inkomster såsom avkastning på överskottskapital skall tas upp till beskattning.

From 1/1 2008 betalar bostadsföreningar ingen fastighetsskatt på bostadsdelen av fastigheten utan endast en kommunal fastighetsavgift om 1 268 kr per bostadslägenhet eller maximalt 0,3% av taxeringsvärdet. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index.

From 1/1 2008 lämnar föreningen inga kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Föreningens lån enligt nedan:

350 000 kr med 1, 74 % ränta, bindningstid till och med 2017-08-16

1 440 000 kr med 1, 59 % ränta, bindningstid till och med 2017-11-15

1 500 000 kr med 1, 74 % ränta, bindningstid till och med 2017-08-16

2 399 024 kr med 1, 59 % ränta, bindningstid till och med 2017-11-15

Under året har det amorterats med 40 244 kronor.

Taxeringsvärdet för fastigheten enligt senaste fastighetstaxering år 2016 är 37 000 000 kr varav 22 000 000 kr avser mark och 15 000 000 avser byggnad.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter/andelar har under året 3 överlåtit.

Antalet medlemmar vid årets början – 31

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret – 5

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret – 4

Antalet medlemmar vid årets slut – 30

När endast det är omfördelning av andelar räknas inte de redan godkända medlemmarna med som tillkomna medlemmar. Flera av bostäderna har mer än en medlem per bostad. Därför kan medlemsantalet vara högre än antalet bostäder och förändras vid köp/sälj.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Andrahandsuthyrning får endast ske i undantagsfall och då efter godkännande av styrelsen.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar med 2,5 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvare.

Styrelsen

Styrelsen under året har haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag
Lena Land	Ordförande
Martin Blåvarg	Ledamot/Kassör
Thomas Johansson	Ledamot/Sekreterare
Jon Jakobsson	Ledamot
Marie Flourié	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av 2 stycken ledamöter i förening. Styrelsen har under året avhållit tio protokollförda sammanträden.

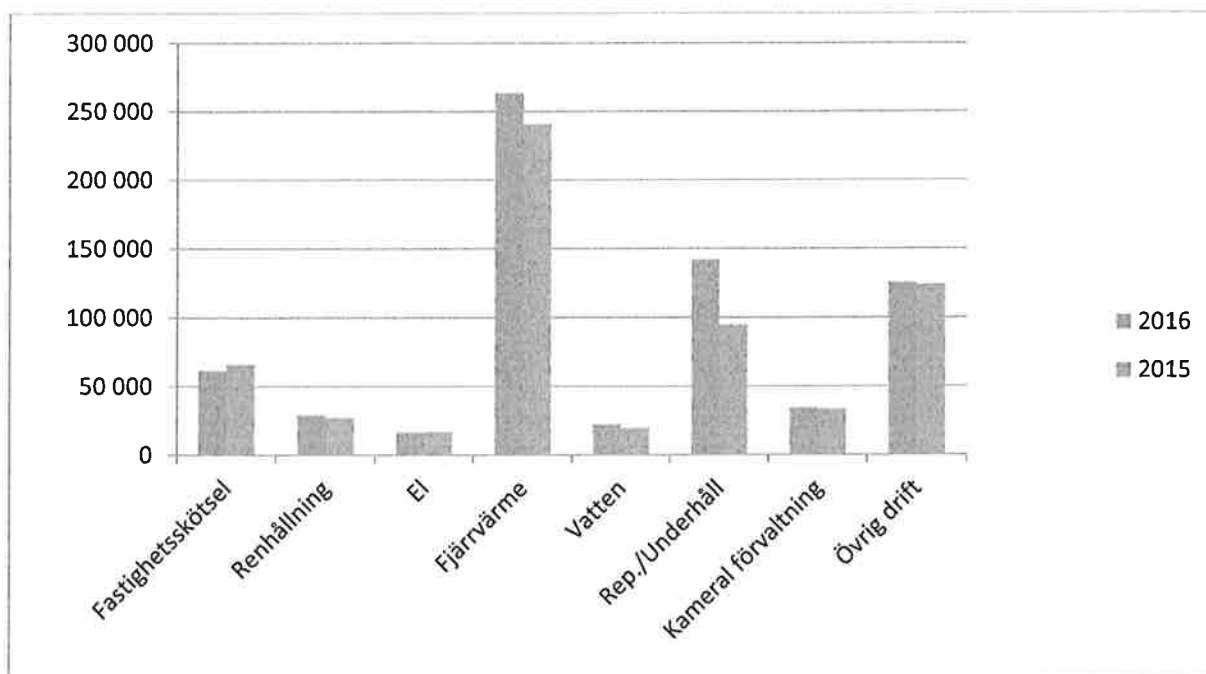
Valberedning

Namn	Uppdrag
Kerstin Johansson	Sammanställande
Marie Boström	

Förändring Eget kapital

	<i>Inbet. insatser</i>	<i>Uppskrivn fond</i>	<i>Reserv fond</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	5 045 500	3 428 610	126 821	60 000	-4 168 673	19 109
Föregående års resultat					19 108	-19 109
Årets resultat						-61 010
Belopp vid årets utgång	5 045 500	3 428 610	126 821	60 000	-4 149 564	-61 010

Kostnadsutveckling



FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal per bokslutsdagen	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	956	955	959	829	780
Resultat efter finansiella poster, kr	-61 010	19 108	-58 854	-162 719	-323 362
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta, kr	510	510	493	446	415
Lån/kvm totalyta, kr	3018	3040	3061	3083	3105
Elkostnad/kvm totalyta	9	9	8	8	8
Värmekostnad/kvm totalyta	141	129	135	168	163
Vattenkostnad/kvm totalyta	12	10	7	12	18
Soliditet, %	41	42	35	42	43

Uppgifter enligt taxeringsbesked, 1 858 kvm bostadsrättsyta/ totalyta. Den föregående taxeringen, daterad 2010, var boarean 1425 kvm. Alla nyckeltal är omräknade till dagens boarea.

RESULTATDISPOSITION

	Belopp
Förslag till behandling av ansamlat resultat	
Ansamlad förlust	-4 149 564
Årets resultat	-61 010
Totalt	
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så	
Avsätts till underhållsfond	-
Uttag från underhållsfond	-
Balanseras i ny räkning	-4 210 575
Totalt	-4 210 575

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Nettoomsättning	1	956 266	955 661
Summa nettoomsättning		956 266	955 661
Fastighetskostnader			
Drift-fastighetskostnader	2	-686 967	-616 458
Personalkostnader	3	-35 154	-32 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-201 874	-201 878
Summa rörelsekostnader		-923 995	-851 191
Rörelseresultat		32 271	104 470
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-	7 555
Ränteintäkter		22	24
Räntekostnader		-93 303	-92 940
Summa finansiella poster		-93 281	-85 361
Resultat efter finansiella poster		-61 010	19 109
Resultat före skatt		-61 010	19 109
Årets resultat		-61 010	19 109

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	9 740 152	9 941 147
Inventarier, verktyg och installationer	6	5 937	6 816
Summa materiella anläggningstillgångar		9 746 089	9 947 963
Summa anläggningstillgångar		9 746 089	9 947 963
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	40
Övriga fordringar		2 042	2 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	56 521	46 553
Summa kortfristiga fordringar		58 563	48 613
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		882 129	741 143
Summa kassa och bank		882 129	741 143
Summa omsättningstillgångar		940 692	789 756
SUMMA TILLGÅNGAR		10 686 781	10 737 719
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Bundet eget kapital	9	8 660 931	8 660 931
Summa bundet eget kapital		8 660 931	8 660 931
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 149 565	-4 168 673
Årets resultat		-61 010	19 109
Summa fritt eget kapital		-4 210 575	-4 149 564
Summa eget kapital		4 450 356	4 511 367
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	5 608 536	5 648 780
Summa långfristiga skulder		5 608 536	5 648 780
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		52 050	66 750
Skatteskulder		588	88
Övriga skulder	11	279 464	282 464
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	295 787	228 270
Summa kortfristiga skulder		627 889	577 572
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 686 781	10 737 719

Tilläggsupplysningar

Redovisning- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i kr om inget annat anges.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar är har redovisats till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Yttre fond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker på basis av föreningens underhållsplan.

Redovisning av intäkter

Hyses - och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som förfaller på perioden redovisas som intäkter.

Inkomstskatt

Bostadsrättsförening betraktas som ett privatbostadsföretag och belastas därför inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,5-2,0
-Uppskrivning av byggnadsvärde	2,1
-Fastighetsförbättringar	2,5
-Inventarier	5

Mark skrivs inte av.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter bostäder	949 285	949 285
Överlåtelseavgifter	4 440	1 112
Pantavgifter	2 217	3 778
Övriga intäkter (förråd)	324	1 486
Summa	956 266	955 661

Not 2 Drift - fastighetskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetskötsel och städning	61 581	66 201
Löpande reparationer	38 437	63 579
Periodiskt underhåll	103 983	31 250
Fjärrvärme	263 764	240 923
Ei	16 818	17 260
Vatten	22 390	19 941
Sophämtning	29 320	27 368
Försäkringspremier	36 171	37 976
Kabel-tv och Bredband	22 016	21 616
Kameral förvaltning (avtal)	34 724	33 856
Övriga förvaltningskostnader	14 057	12 796
Fastighetsavgift/fastighetskatt	25 360	24 860
Övriga kostnader	18 346	18 832
Summa	686 967	616 458

Not 3 Personalkostnader

Föreningen har ersatt en medlem för rådgivning av vatten/värmeutredning med 1 750 kronor.
Styrelsearvoden har utgått med 25 000 kr.

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Arvoden	26 750	25 000
Arbetsgivaravgifter, sociala kostnader	8 404	7 855
Summa	35 154	32 855

**Not 4 Avskrivningar av materiella
anläggningstillgångar**

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader	63 549	63 550
Fastighetsförbättringar	137 446	137 448
Inventarier, verktyg och installationer	879	880
Summa	201 874	201 878

Upplýsingar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	10 411 058	10 411 058
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	10 411 058	10 411 058
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 926 911	-1 725 913
-Årets avskrivningar	-200 995	-200 998
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 127 906	-1 926 911
-Ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 457 000	1 457 000
Redovisat värde vid årets slut	9 740 152	9 941 147
Taxeringsvärde byggnad	15 000 000	16 200 000
Taxeringsvärde mark	22 000 000	16 600 000
Summa	37 000 000	32 800 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden inventarier	8 795	8 795
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden inventarier	8 795	8 795
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 979	-1 099
-Årets avskrivning	-879	-880
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 858	-1 979
Redovisat värde vid årets slut	5 937	6 816

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Fastighetsförsäkring	41 838	32 368
Kameral förvaltning	9 051	8 681
Com Hem	5 632	5 504
Summa	56 521	46 553

Not 8 Kassa och bank

	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Kassa	460	460
Föreningskonto Nordea	0	32 867
Balkongkonto Nordea	29 486	29 486
Föreningskonto Handelsbanken	852 183	678 330
Summa	882 129	741 143

Not 9 Eget kapital

	<i>Inbet. insatser</i>	<i>Uppskrivn fond</i>	<i>Reserv fond</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	5 045 500	3 428 610	126 821	60 000	-4 168 673	19 109
Föregående års resultat					19 108	-19 109
Årets resultat						-61 010
Belopp vid årets utgång	5 045 500	3 428 610	126 821	60 000	-4 149 565	-61 010

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<i>Nordea Hypotek</i>	<i>Räntesats % 2016-12-31</i>	<i>Räntesats % 2015-12-31</i>	<i>Slutbet dag</i>	<i>Belopp 2016-12-31</i>	<i>Belopp 2015-12-31</i>
82 92674	1,590%	1,590%	2017-11-15	1 410 000	1 425 000
84 12351	1,590%	1,590%	2017-11-15	2 348 536	2 373 780
85 78802	1,740%	1,740%	2017-08-16	1 500 000	1 500 000
85 95634	1,740%	1,740%	2017-08-16	350 000	350 000
Summa				5 608 536	5 648 780

Under året har 40 244 kronor amorterats. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 40 244 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare således uppgå till 5 407 316 kr.

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Fastighetsinteckningar	5 800 000	5 800 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 11 Övriga skulder

	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Balkonger	29 464	32 464
Deposition	250 000	250 000
Summa	279 464	282 464

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Förskottsbetalda avgifter/hyror	199 393	173 673
Upplupen ränta	8 399	8 412
Fjärrvärme	39 709	34 666
Fastighetsel	4 632	3 020
Årsredovisning	8 500	8 500
Upplupna löner/arvoden	26 750	-
Upplupna arbetsgivaravgifter	8 404	-
Summa	295 787	228 270

Underskrifter

Stockholm 2017- 04-19

Lena Land
Styrelseordförande

Martin Blåvarg
Kassör

Thomas Johansson
Sekreterare

Jon Jakobsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har
lämnats den

2017-04-03

Jean Paul Flourié

Jacob Pellvik