

Årsredovisning för

Bf Rosendal u.p.a

702001-8086

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 samt vindsytor. Byggnadens totalyta är 1 930 kvadratmeter, varav 100% utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Bostadsföreningen upplåter 21 lägenheter.

Lägenhetsfördelning;

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

I Föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

- Pannrum
- Tvättstuga
- Matkällare/cykelrum
- Uteplats (utgång från gårdshus)

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem Bostadsrättsförvaltning (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:

- Ren Standard AB: Trappstädning och entrématta
- Stockholms hisservice: Service och underhåll av hiss
- Jonaeson Bleck & Plåtslageri AB: Skötsel och underhåll av yttertak
- Stockholm/Trafikkontoret Avfall: Hushållsavfall
- Stockholms Stadsnät AB: Bredband
- Fastighetsägarna Service: Fjärrvärmecentralen

Revisorer

Namn	Uppdrag
Linn Markryd	Ordinarie
Martin Blåvarg	Ordinarie
Klas Ågren	Suppleant

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006, reviderades 2021 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	
Byggnation av en lägenhet och en tillbyggnad på gårdshusvinden	2018	
Nytt yttertak över gårdshuset	2018	
Ny entréport	2019	
Extern brandtrappa till vindsvåning Gårdshuset	2019	
Installation skadedjursfälla avlopp	2020	
Utbyte av en tvättmaskin	2020	
Utbyte av sopstation på gård	2021	
Komplettering av hissdörr samt stängningsanordning	2021	

Väsentliga händelse under räkenskapsåret:

- Projekten med den planerade renovering av fasad och fönster mot gården har återupptagits av sittande styrelse. Styrelsen har genomfört en upphandling av projektledare samt anlitat "Projektledarna". Projektledarna har bistått med sammanställning av förfrågningsunderlag gällande upphandling av renovering av fasad och fönster. Arbetet planeras nu genomföras under 2022.
- Ett nytt sopkärl har inköpts som ersättning för det uttjänta.
- Föreningen har under höststädningen fortsatt arbetet med att minska risken för råttor i källaren genom att mura igen hål i vägg samt gjuta betong i rabatt.

Planerade händelser efter räkenskapsåret:

- Föreningen har hållit en extrastämma per den 2022-02-22.
- Underhållsplan fram tom 2026 har beslutats av extra stämma 2022-02-22. Detta inkluderar projektet gällande fasad- och fönsterrenovering.
- Föreningen har lämnat en bygglovsansökan 2022-02-23 avseende projektet gällande fasad- och fönsterrenovering. Bygglöv har beviljats 2022-03-05.
- Styrelsen har genomfört en utvärdering av inkomna 5 anbud för genomförande av projekt gällande fasad- och fönsterrenovering.

Föreningens ekonomi

Ekonomi är i god balans med avseende på inkomsterna i relation till de löpande kostnaderna och framtida underhållsbehov avses finansieras med befintlig likviditet, samt upptagande av ytterligare banklån. Föreningen har fortsatt gynnats av de låga räntorna under 2021, men styrelsen räknar med att rådande geopolitiska läge kommer att medföra högre räntenivåer. Styrelsen bedömer att den uppdaterade underhållsplanen kommer att medföra ökade kostnader för föreningen i sådan omfattning att en höjning av den årliga avgiften kommer att behöva ske. Styrelsen kommer att presentera en budget med förslag till ny årsavgift vid ordinarie stämma 2022.

Föreningen har under året lagt om ett av lånen till en lägre ränta än tidigare och styrelsen beslutade att inte amortera på lånen, då den planerade fasadrenoveringen beräknades ianspråkta befintlig likviditet, samt kräva ytterligare medel.

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 1 459 kr per bostadslägenhet eller maximalt 0,3% av taxeringsvärdet. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index.

Föreningen har tre lån med 3 månaders betalningsintervall. Lånen har följande villkor:

2 323 292 kr med 0,85% ränta, bindningstid till och med 2025-10-15

1 850 000 kr med 0,85% ränta, bindningstid till och med 2022-08-17

895 000 kr med 0,85% ränta, bindningstid till och med 2025-10-15

Taxeringsvärdet för fastigheten enligt senaste fastighetstaxering år 2019 är 59 200 000 kr varav 41 000 000 kr avser mark och 18 200 000 avser byggnad. Ny taxering kommer år 2022.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Under året har 2 av föreningens medlemslägenheter/andelar överlåtit.

Antalet medlemmar vid årets början: 33

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret: 4

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret: 2

Antalet medlemmar vid årets slut: 35

När det endast 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 1.1.2021 – 23.4.2020:

Namn	Uppdrag
Björn Nordgren	Ordförande
Charlotta Nicander	Ledamot/Kassör
Thomas Johansson	Ledamot/Sekreterare
Jacob Pellvik	Ledamot
Erika Rönnevig	Suppleant

Styrelsen under året har haft följande sammansättning 24.4.2021 – 31.12.2021:

Namn	Uppdrag
Björn Nordgren	Ordförande
Charlotta Nicander	Ledamot/Kassör
Thomas Johansson	Ledamot/Sekreterare
Jacob Pellvik	Ledamot
Erika Rönnevig	Suppleant

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

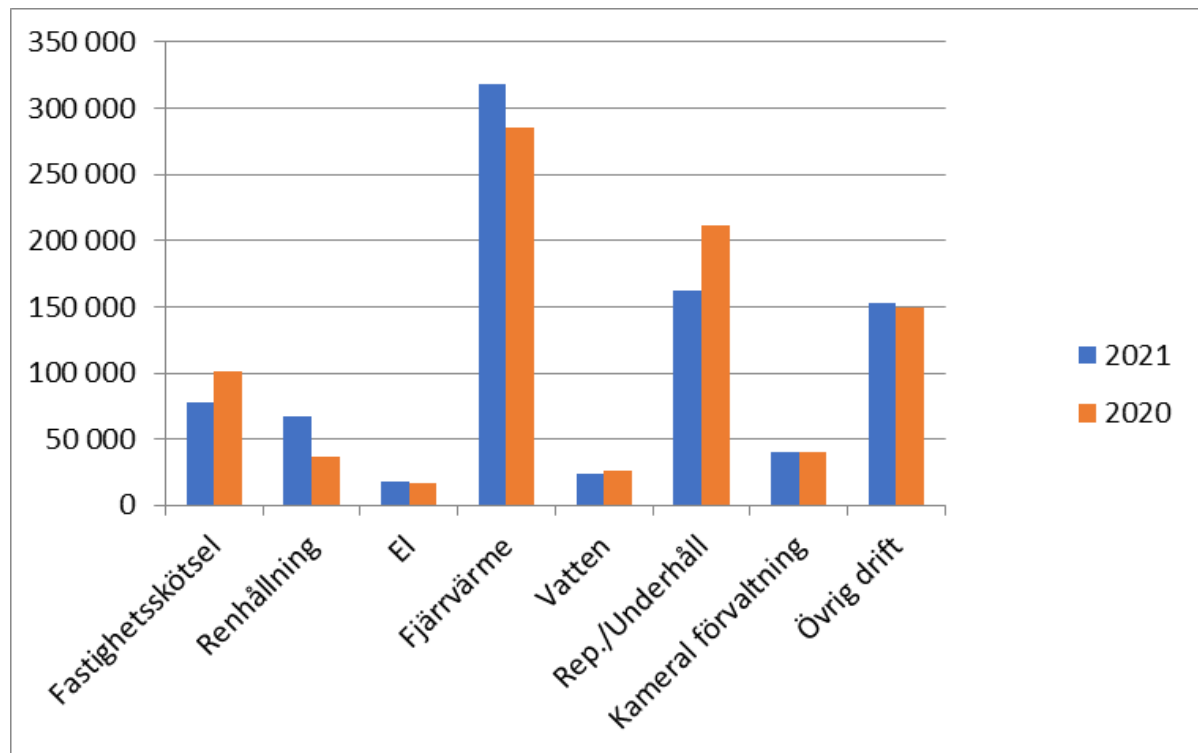
Valberedning

Namn	Uppdrag
Kerstin Johansson	Sammankallande
Viktor Barth Kron	

FÖRLAGSINSATSER

Under räkenskapsåret hade inte skett någon form av kapitaltillskott från medlemmar till föreningen.

Fördelning av väsentliga kostnader:



FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal per bokslutsdagen	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	1 094	996	1 001	1 074	956
Resultat efter finansiella poster, kr	-1 908	-118 334	-79 586	17 777	-143 291
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta, kr	516	516	516	504	491
Lån/kvm totalyta, kr	2 626	2 626	2 626	2 626	2 926
Elkostnad/kvm totalyta	9	9	9	14	12
Värmekostnad/kvm totalyta	165	148	150	149	133
Vattenkostnad/kvm totalyta	12	14	13	13	11
Soliditet, %	52	52	52	53	42

Uppgifter enligt taxeringsbesked är 1 930 kvm bostadsrättsyta/ totalyta.

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	<i>Inbet. insatser</i>	<i>Upplåtels- avgifter</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	1 850 000	3 428 610	126 821	60 000	-4 415 674	-118 334
Föreg. års resultat						-118 334	118 334
Årets resultat							0
Belopp vid årets utgång	5 045 500	1 850 000	3 428 610	126 821	60 000	-4 534 008	-1 908

RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Belopp

Ansamlad förlust	-4 534 008
Årets resultat	-1 908
Totalt	-4 535 916
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så	
Avsätts till underhållsfond	-
Uttag från underhållsfond	-
Balanseras i ny räkning	-4 535 916
Totalt	-4 535 916

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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Nettoomsättning	1	1 094 395	996 192
Summa nettoomsättning		1 094 395	996 192
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift-fastighetskostnader	2	-860 569	-867 621
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-201 873	-201 878
Summa rörelsekostnader		-1 062 442	-1 069 499
Rörelseresultat		31 953	-73 307
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		9 233	8 814
Räntekostnader		-43 094	-53 841
Summa finansiella poster		-33 861	-45 027
Resultat efter finansiella poster		-1 908	-118 334
Resultat före skatt		-1 908	-118 334
Årets resultat		-1 908	-118 334

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	8 735 175	8 936 170
Inventarier, verktyg och installationer	5	1 540	2 418
Summa materiella anläggningstillgångar		8 736 715	8 938 588
Summa anläggningstillgångar		8 736 715	8 938 588
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		26 312	-
Övriga fordringar		14	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	68 942	67 220
Summa kortfristiga fordringar		95 268	67 224
Kassa och bank	7		
Kassa och bank		2 654 271	2 388 904
Summa kassa och bank		2 654 271	2 388 904
Summa omsättningstillgångar		2 749 539	2 456 128
SUMMA TILLGÅNGAR		11 486 254	11 394 716
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Bundet eget kapital		10 510 931	10 510 931
Summa bundet eget kapital		10 510 931	10 510 931
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 534 008	-4 415 674
Årets resultat		-1 908	-118 334
Summa fritt eget kapital		-4 535 916	-4 534 008
Summa eget kapital		5 975 015	5 976 923
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8,9	5 068 292	5 068 292
Summa långfristiga skulder		5 068 292	5 068 292
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		61 054	34 266
Skatteskulder		3 430	5 585
Övriga skulder	10	32 464	32 464
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	345 999	277 186
Summa kortfristiga skulder		442 947	349 501
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 486 254	11 394 716

Noter

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.

Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret.

Inkomstskatt

Bostadsrättsförening betraktas som ett privatbostadsföretag och belastas därför inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% 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.

Not 1 Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	996 185	996 185
Vidaredebitering (sotning)	5 468	-
Överlåtelseavgifter	2 380	-
Pantavgifter	938	-
Övriga intäkter	9	7
Försäkringsersättning	89 415	-
Summa	1 094 395	996 192

Not 2 Drift - fastighetskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskötsel och städning	77 778	101 582
Löpande reparationer	61 432	179 681
Periodiskt underhåll	100 951	31 369
Fjärrvärme	318 762	285 720
El	18 125	17 231
Vatten	23 602	26 455
Sophämtning	67 222	37 008
Försäkringspremier*	59 259	48 929
Kabel-tv, Bredband	32 508	32 508
Fastighetsavgift/fastighetskatt	30 640	30 009
Kameral förvaltning (avtal)	39 840	39 840
Övriga förvaltningskostnader	10 975	11 343
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 165	591
Övriga kostnader	15 310	25 355
Summa	860 569	867 621

* Försäkringsperioden är mellan 2021-11-01 -- 2022-10-31. Total kostnad är 60 756 kronor.

Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	63 549	63 550
Fastighetsförbättringar	137 446	137 448
Inventarier, verktyg och installationer	878	880
Summa	201 873	201 878

Not 4 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	10 411 058	10 411 058
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	10 411 058	10 411 058
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 931 888	-2 730 890
-Årets avskrivningar	-200 995	-200 998
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 132 883	-2 931 888
-Ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 457 000	1 457 000
Redovisat värde vid årets slut	8 735 175	8 936 170
Taxeringsvärde byggnad	18 200 000	18 200 000
Taxeringsvärde mark	41 000 000	41 000 000
Summa	59 200 000	59 200 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden inventarier	8 795	8 795
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden inventarier	8 795	8 795
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 377	-5 497
-Årets avskrivning	-878	-880
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 255	-6 377
Redovisat värde vid årets slut	1 540	2 418

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	50 630	49 133
Kameral förvaltning	10 185	9 960
Internetanslutning Stockholms stadsnät	8 127	8 127
Summa	68 942	67 220

Not 7 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Kassa	460	460
Företagskonto Nordea	-	10 483
Föreningskonto Handelsbanken	2 653 811	2 377 961
Summa	2 654 271	2 388 904

Not 8 Skulder till kreditinstitut

<i>Nordea Hypotek</i>	<i>Räntesats % 2021-12-31</i>	<i>Räntesats % 2020-12-31</i>	<i>Villkors- ändringsdag</i>	<i>Belopp 2021-12-31</i>	<i>Belopp 2020-12-31</i>
82 42106	0,85	0,85	2025-10-15	895 000	895 000
82 42114	0,85	0,85	2025-10-15	2 323 292	2 323 292
89 16864	0,85	0,85	2022-08-17	1 850 000	1 850 000
Summa				5 068 292	5 068 292

Alla lån är amorteringsfria. Föreningen ämnar att löpande göra enskilda amorteringar under de närmaste åren när ekonomin tillåter.

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Fastighetsinteckningar	5 800 000	5 800 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 10 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Balkonger	32 464	32 464
Summa	32 464	32 464

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	250 000	212 006
Upplupen ränta	5 329	5 329
Fjärrvärme	48 065	37 182
Fastighetsel	3 614	3 389
Vatten	4 730	4 412
Sophantering	7 365	6 168
Entrématta	596	-
Stockholms Hiss-Service AB	17 500	-
Årsredovisning	8 800	8 700
Summa	345 999	277 186

Underskrifter

Stockholm 2022-04-21

Björn Nordgren
Styrelseordförande

Charlotta Nicander
Kassör

Thomas Johansson
Sekreterare

Jacob Pellvik
Ledamot

Vår revisionsberättelse har
lämnats den

Linn Markryd

Martin Blåvarg