

Årsredovisning för

**Bf Rosendal u.p.a**

702001-8086

Räkenskapsåret

**2019-01-01 - 2019-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

## 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
- Skyddsrum
- 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:

- Maries Puts & Städ: Städning av trapphusen (Avtalet kommer ej förlängas 2020)
- JP Sandström Hiss & Konsult AB: 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
Jan Grönholm	Ordinarie
Karin Ågren	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	
Byggnation av en lägenhet och en tillbyggnad på gårdshusvinden	2018	
Nytt yttertak över gårdshuset	2018	
Ny entréport	2019	
Extern brandtrappa till vindsvåning Gårdshuset	2019	

### Väsentliga händelse under räkenskapsåret:

- Entréporten till huset har bytts ut mot en helt ny port tillverkad av Lindborgs snickeri efterliknande den tidigare porten.
- Föreningen har drabbats av ett par mindre vattenskador, vilka har åtgärdats under året.
- Den av Föreningen planerade renovering av fasad och fönster mot gården har dessvärre inte kunnat genomföras då den utvalda leverantören valt att dra tillbaka sin offert. Föreningen söker nu finna en ny leverantör till renoveringen.

### Planerade händelse efter räkenskapsåret:

- Föreningen har kontrakterat Anticimex för att installera en effektiv anordning för att förhindra att skadedjur tar sig väg genom husets avloppssystem.

### Föreningens ekonomi

Ekonomi är i god balans med avseende på inkomsterna i relation till de löpande kostnaderna och framtida underhållsbehov. Föreningen har fortsatt gynnats av de låga räntorna under 2019. Styrelsen har bedömt att nuvarande nivå på medlemsavgiften är fortsatt tillräcklig.

Föreningen har under året lagt om ett av lånen till en lägre ränta än tidigare och beslutat att inte amortera på lånen, då den planerade fasadrenoveringen avses genomföras med befintlig likviditet.

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 1 377 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 1,25 % ränta, bindningstid till och med 2020-11-11

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

895 000 kr med 1,25 % ränta, bindningstid till och med 2020-11-11

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

Av föreningens medlemslägenheter/andelar har under året 2 överlåtit.

Antalet medlemmar vid årets början – 30

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret – 5

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret – 2

Antalet medlemmar vid årets slut – 33

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:

Namn	Uppdrag
Björn Nordgren	Ordförande
Jacob Pellvik	Ledamot/Kassör
Thomas Johansson	Ledamot/Sekreterare
Erika Rönnevig	Ledamot
Gunilla Larsdotter	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	

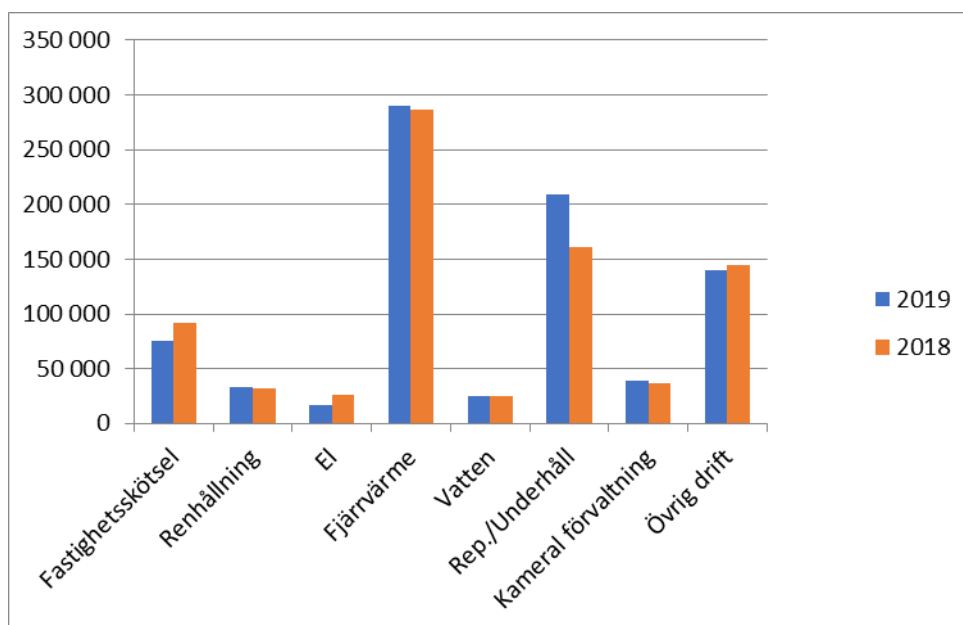
## FÖRLAGSINSATSER

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

## Förändring Eget kapital

	<i>Inbet. insatser</i>	<i>Upplåtelse 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	-4 353 866	17 777
Föregående års resultat						17 777	-17 777
Årets resultat							-79 586
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 045 500</b>	<b>1 850 000</b>	<b>3 428 610</b>	<b>126 821</b>	<b>60 000</b>	<b>-4 336 088</b>	<b>-79 586</b>

### Fördelning av väsentliga kostnader:



## FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal per bokslutsdagen	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	1 001	1 074	956	956	955
Resultat efter finansiella poster, kr	-79 586	17 777	-143 291	-61 010	19 108
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta, kr	516	504	491	491	491
Lån/kvm totalyta, kr	2 626	2 626	2 926	2 906	2 927
Elkostnad/kvm totalyta	9	14	12	8	8
Värmekostnad/kvm totalyta	150	149	133	136	124
Vattenkostnad/kvm totalyta	13	13	11	11	9
Soliditet, %	52	53	42	41	42

Uppgifter enligt taxeringsbesked är 1 930 kvm bostadsrättsyta/ totalyta.

## RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av ansamlat resultat

**Belopp**

Ansamlad förlust	-4 336 088
Årets resultat	-79 586
<b>Totalt</b>	

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

Avsätts till underhållsfond	-
Uttag från underhållsfond	-
Balanseras i ny räkning	-4 415 674

**Totalt** **-4 415 674**

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Nettoomsättning	1	1 001 039	1 074 281
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>1 001 039</b>	<b>1 074 281</b>
<b><i>Fastighetskostnader</i></b>			
Drift-fastighetskostnader	2	-827 341	-801 277
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-201 872	-201 875
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 029 213</b>	<b>-1 003 152</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-28 174</b>	<b>71 129</b>
<b><i>Finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter		7 764	7 765
Räntekostnader		-59 176	-61 117
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-51 412</b>	<b>-53 352</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-79 586</b>	<b>17 777</b>
Resultat före skatt		-79 586	17 777
<b>Årets resultat</b>		<b>-79 586</b>	<b>17 777</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	9 137 168	9 338 160
Inventarier, verktyg och installationer	5	3 298	4 178
Summa materiella anläggningstillgångar		9 140 466	9 342 338
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 140 466</b>	<b>9 342 338</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		2 043	2 043
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	57 190	55 405
Summa kortfristiga fordringar		59 233	57 448
<b>Kassa och bank</b>	7		
Kassa och bank		2 476 030	2 352 304
Summa kassa och bank		2 476 030	2 352 304
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 535 263</b>	<b>2 409 752</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 675 729</b>	<b>11 752 090</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		5 045 500	5 045 500
Uppskrivnings- och Reservfond		3 555 431	3 555 431
Insatsemission/Upplåtelseavgifter		1 850 000	1 850 000
Yttre fond		60 000	60 000
Summa bundet eget kapital		10 510 931	10 510 931
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 336 088	-4 353 866
Årets resultat		-79 586	17 777
Summa fritt eget kapital		-4 415 674	-4 336 089
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 095 257</b>	<b>6 174 842</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8,9	5 068 292	5 068 292
Summa långfristiga skulder		5 068 292	5 068 292
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		68 090	57 414
Skatteskulder		3 606	1 968
Övriga skulder	10	47 819	32 464
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	392 665	417 110
Summa kortfristiga skulder		512 180	508 956
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 675 729</b>	<b>11 752 090</b>

## 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

Hyres - 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. Arvode för räkenskapsåret 2019 betalades ut 2019-12-30. Detta har balanserats mot upplupna skatter/sociala avgifter. Styrelsearvoden uppgick med 25 000 konor. Inget arvode togs ut under 2018.

#### Inkomstskatt

Bostadsrättsförening betraktas som ett privatbostadsföretag och belastas därför inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% 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

	<b>2019-01-01- 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01- 2018-12-31</b>
Årsavgifter bostäder	996 185	972 735
Överlåtelseavgifter	3 462	3 378
Pantavgifter	1 385	896
Övriga intäkter (förråd och öresutjämnning)	7	24 007
Vidaredebitering (sotning)	-	8 665
Försäkringsersättning	-	64 600
<b>Summa</b>	<b>1 001 039</b>	<b>1 074 281</b>

## Not 2 Drift - Fastighetskostnader

	<b>2019-01-01- 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01- 2018-12-31</b>
Fastighetsskötsel och städning	75 039	91 311
Löpande reparationer	202 937	155 826
Periodiskt underhåll	6 369	5 250
Fjärrvärme	289 630	286 991
El	16 555	26 248
Vatten	25 198	24 716
Sophämtning	33 006	32 008
Försäkringspremier*	45 825	49 785
Kabel-tv, Bredband	23 801	30 960
Kameral förvaltning (avtal)	38 640	36 858
Övriga förvaltningskostnader	12 184	12 032
Medlems, & styrelsemöten, övrig adm	769	1 293
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	28 917	26 740
Övriga kostnader	28 471	21 259
<b>Summa</b>	<b>827 341</b>	<b>801 277</b>

\* Försäkringsperioden är mellan 2019-11-01 --- 2020-10-31. Total kostnad är 46 923 kronor.

## Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	<b>2019-01-01- 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01- 2018-12-31</b>
Byggnader	63 549	63 550
Fastighetsförbättringar	137 443	137 446
Inventarier, verktyg och installationer	880	879
<b>Summa</b>	<b>201 872</b>	<b>201 875</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	10 411 058	10 411 058
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	10 411 058	10 411 058
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 529 898	-2 328 902
-Årets avskrivningar	-200 992	-200 996
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 730 890	-2 529 898
-Ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 457 000	1 457 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>9 137 168</b>	<b>9 338 160</b>
Taxeringsvärde byggnad	18 200 000	15 000 000
Taxeringsvärde mark	41 000 000	22 000 000
<b>Summa</b>	<b>59 200 000</b>	<b>37 000 000</b>

#### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden inventarier	8 795	8 795
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden inventarier	8 795	8 795
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 617	-3 738
-Årets avskrivning	-880	-879
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 497	-4 617
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 298</b>	<b>4 178</b>

#### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	39 103	38 005
Kameral förvaltning	9 960	9 660
Internetanslutning Stockholms stadsnät	8 127	7 740
<b>Summa</b>	<b>57 190</b>	<b>55 405</b>

## Not 7 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	460	460
Företagskonto Nordea	12 829	14 735
Affärskonto Nordea	284	724
Föreningskonto Handelsbanken	2 462 457	2 336 385
<b>Summa</b>	<b>2 476 030</b>	<b>2 352 304</b>

## Not 8 Skulder till kreditinstitut

<i>Nordea Hypotek</i>	<i>Räntesats % 2019-12-31</i>	<i>Räntesats % 2018-12-31</i>	<i>Villkors- ändringsdag</i>	<i>Belopp 2019-12-31</i>	<i>Belopp 2018-12-31</i>
88 01668	1,250	1,250	2020-11-11	895 000	895 000
88 01676	1,250	1,250	2020-11-11	2 323 292	2 323 292
89 16864	0,850	1,080	2022-08-17	1 850 000	1 850 000
		-	-		
<b>Summa</b>				<b>5 068 292</b>	<b>5 068 292</b>

Samtliga 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

	2019-12-31	2018-12-31
Balkonger	32 464	32 464
Personalskatt och Sociala avgifter*	15 355	-
<b>Summa</b>	<b>47 819</b>	<b>32 464</b>

\*Inga arvoden betalades ut 2018. Arvode för räkenskapsåret 2019 betalades ut 2019-12-30. Detta har balanserats mot upplupna skatter/sociala avgifter.

## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	195 159	191 072
Upplupen ränta	6 994	7 250
Fjärrvärme	37 738	42 289
Fastighetsel	2 760	3 345
Vatten	4 208	-
Sophantering	5 507	-
Årsredovisning	8 500	8 500
Upplupna löner/arvoden	-	25 000
Upplupna arbetsgivaravgifter	-	7 855
Upplupen kostnad för vattenläcka lgh. (försäkringsärende)	131 799	131 799
<b>Summa</b>	<b>392 665</b>	<b>417 110</b>

## **Underskrifter**

Stockholm 2020-

Björn Nordgren  
Styrelseordförande

Jacob Pellvik  
Kassör

Thomas Johansson  
Sekreterare

Erika Rönnevig  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har  
lämnats den

Jan Grönholm

Karin Ågren