

Årsredovisning för

**Bf Rosendal u.p.a**

702001-8086

Räkenskapsåret

**2020-01-01 - 2020-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

## 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:**

- Ren Standard AB: Trappstädning och entrematta
- 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
Karin Ågren	Ordinarie
Linn Markryd	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	
Installation skadedjursfälla avlopp	2020	
Utbyte av en tvättmaskin	2020	

### Väsentliga händelse under räkenskapsåret:

- Föreningen har drabbats av en vattenskada, vilken har åtgärdats under året.
- Föreningen har kontrakterat Anticimex för installation och underhåll av en skadedjursfälla ansluten till fastighetens avloppstam.
- 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 har under året förhandlat med en ny leverantör, samt utrett de juridiska förutsättningarna för renovering/utbyte av fönster. Arbetet planeras nu genomföras under 2021.
- En tvättmaskin har installerats under året som ersättning för en utjänt tvättmaskin.
- Föreningen har genomfört brandskyddsöversyn av fastigheten samt funktionskontroll av fjärrvärmens.

### Planerade händelser efter räkenskapsåret:

- Föreningen har ersatt ytterligare en tvättmaskin samt en torktumlare under inledningen av 2021
- Befintligt skåp för hushållssopor kommer att bytas ut mot ett som skall stå emot skadedjursangrepp bättre.

### 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 2020. 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 1 429 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

Ingen av föreningens medlemslägenheter/andelar har under året överlåtits:

Antalet medlemmar vid årets början: 33  
Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret: 0  
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret: 0  
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 1.1.2020 – 23.4.2020:

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

Styrelsen under året har haft följande sammansättning 24.4.2020 – 31.12.2020:

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

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

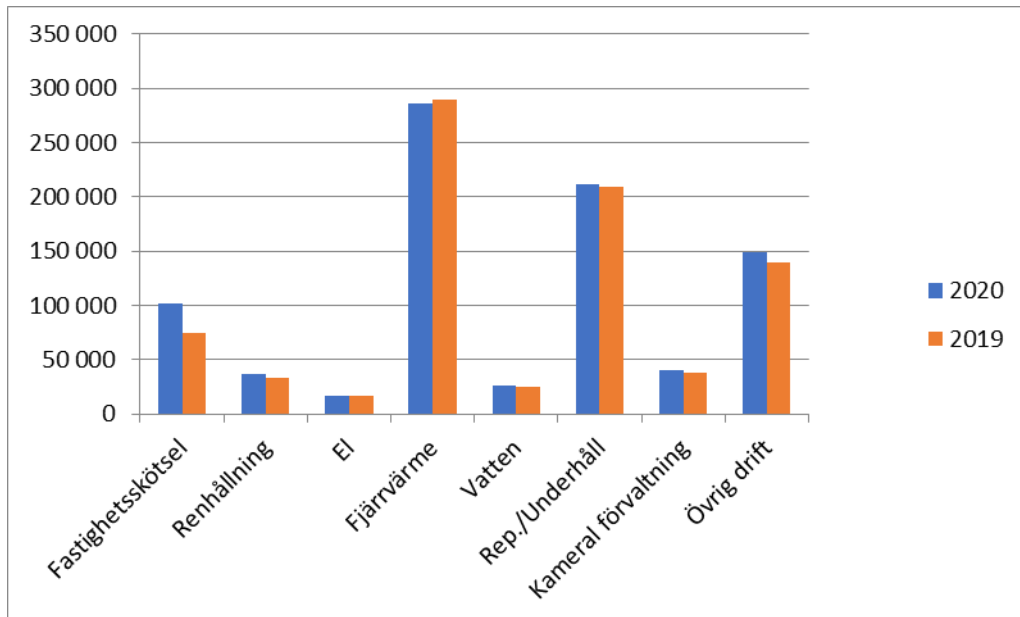
### Valberedning

Namn	Uppdrag
Kerstin Johansson	Sammanställande
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	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	996	1 001	1 074	956	956
Resultat efter finansiella poster, kr	-118 334	-79 586	17 777	-143 291	-61 010
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta, kr	516	516	504	491	491
Lån/kvm totalyta, kr	2 626	2 626	2 626	2 926	2 906
Elkostnad/kvm totalyta	9	9	14	12	8
Värmekostnad/kvm totalyta	148	150	149	133	136
Vattenkostnad/kvm totalyta	14	13	13	11	11
Soliditet, %	52	52	53	42	41

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	-4 336 088	-79 586
Föreg. års resultat						-79 586	79 586
Årets resultat							-118 334
<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>-4 415 674</b>	<b>-118 334</b>

## RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av ansamlat resultat

	<b>Belopp</b>
Ansamlad förlust	-4 415 674
Årets resultat	-118 334
<b>Totalt</b>	<b>-4 534 008</b>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så	
Avsätts till underhållsfond	-
Uttag från underhållsfond	-
Balanseras i ny räkning	-4 534 008
<b>Totalt</b>	<b>-4 534 008</b>

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Nettoomsättning	1	996 192	1 001 039
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>996 192</b>	<b>1 001 039</b>
<b><i>Fastighetskostnader</i></b>			
Drift-fastighetskostnader	2	-867 621	-827 341
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-201 878	-201 872
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 069 499</b>	<b>-1 029 213</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-73 307</b>	<b>-28 174</b>
<b><i>Finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter		8 814	7 764
Räntekostnader		-53 841	-59 176
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-45 027</b>	<b>-51 412</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-118 334</b>	<b>-79 586</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-118 334</b>	<b>-79 586</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-118 334</b>	<b>-79 586</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	8 936 170	9 137 168
Inventarier, verktyg och installationer	5	2 418	3 298
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 938 588</b>	<b>9 140 466</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 938 588</b>	<b>9 140 466</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		4	2 043
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	67 220	57 190
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>67 224</b>	<b>59 233</b>
<b>Kassa och bank</b>	7		
Kassa och bank		2 388 904	2 476 030
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 388 904</b>	<b>2 476 030</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 456 128</b>	<b>2 535 263</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 394 716</b>	<b>11 675 729</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Bundet eget kapital		10 510 931	10 510 931
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 510 931</b>	<b>10 510 931</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 415 674	-4 336 088
Årets resultat		-118 334	-79 586
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 534 008</b>	<b>-4 415 674</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 976 923</b>	<b>6 095 257</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8,9	5 068 292	5 068 292
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 068 292</b>	<b>5 068 292</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		34 266	68 090
Skatteskulder		5 585	3 606
Övriga skulder	10	32 464	47 819
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	277 186	392 665
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>349 501</b>	<b>512 180</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 394 716</b>	<b>11 675 729</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.

#### 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

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	996 185	996 185
Överlåtelseavgifter	-	3 462
Pantavgifter	-	1 385
Övriga intäkter	7	7
<b>Summa</b>	<b>996 192</b>	<b>1 001 039</b>

### Not 2 Drift - fastighetskostnader

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Fastighetsskötsel och städning	101 582	75 039
Löpande reparationer	179 681	202 937
Periodiskt underhåll	31 369	6 369
Fjärrvärme	285 720	289 630
El	17 231	16 555
Vatten	26 455	25 198
Sophämtning	37 008	33 006
Försäkringspremier*	48 929	45 825
Kabel-tv, Bredband	32 508	23 801
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	30 009	28 917
Kameral förvaltning (avtal)	39 840	38 640
Övriga förvaltningskostnader	11 343	12 184
Medlems, & styrelsemöten, övrig adm	-	769
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	591	3 183
Övriga kostnader	25 355	25 288
<b>Summa</b>	<b>867 621</b>	<b>827 341</b>

\* Försäkringsperioden är mellan 2020-11-01 - 2021-10-31. Total kostnad är 58 959kronor.

### Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Byggnader	63 550	63 549
Fastighetsförbättringar	137 448	137 443
Inventarier, verktyg och installationer	880	880
<b>Summa</b>	<b>201 878</b>	<b>201 872</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	10 411 058	10 411 058
<b>-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden</b>	<b>10 411 058</b>	<b>10 411 058</b>
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 730 890	-2 529 898
-Årets avskrivningar	-200 998	-200 992
<b>-Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 931 888</b>	<b>-2 730 890</b>
<b>-Ackumulerat anskaffningsvärde mark</b>	<b>1 457 000</b>	<b>1 457 000</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>8 936 170</b>	<b>9 137 168</b>
Taxeringsvärde byggnad	18 200 000	18 200 000
Taxeringsvärde mark	41 000 000	41 000 000
<b>Summa</b>	<b>59 200 000</b>	<b>59 200 000</b>

#### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden inventarier	8 795	8 795
<b>-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden inventarier</b>	<b>8 795</b>	<b>8 795</b>
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 497	-4 617
-Årets avskrivning	-880	-880
<b>-Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 377</b>	<b>-5 497</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 418</b>	<b>3 298</b>

#### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	49 133	39 103
Kameral förvaltning	9 960	9 960
Internetanslutning Stockholms stadsnät	8 127	8 127
<b>Summa</b>	<b>67 220</b>	<b>57 190</b>

#### Not 7 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	460	460
Företagskontonto Nordea	10 483	12 829
Affärskonto Nordea	-	284
Föreningskonto Handelsbanken	2 377 961	2 462 457
<b>Summa</b>	<b>2 388 904</b>	<b>2 476 030</b>

## Not 8 Skulder till kreditinstitut

<i>Nordea Hypotek</i>	<i>Räntesats % 2020-12-31</i>	<i>Räntesats % 2019-12-31</i>	<i>Villkors- ändringsdag</i>	<i>Belopp 2020-12-31</i>	<i>Belopp 2019-12-31</i>
8801668		1,250	2020-11-11	-	895 000
82 42106	0,850		2025-10-15	895 000	-
88 01676		1,250	2020-11-11	-	2 323 292
82 42114	0,850		2025-10-15	2 323 292	-
89 16864	0,850	0,850	2022-08-17	1 850 000	1 850 000
<b>Summa</b>				<b>5 068 292</b>	<b>5 068 292</b>

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

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Balkonger	32 464	32 464
Personalskatt och Sociala avgifter	-	15 355
<b>Summa</b>	<b>32 464</b>	<b>47 819</b>

## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Förskottsbetalda avgifter/hyror	212 006	195 159
Upplupen ränta	5 329	6 994
Fjärrvärme	37 182	37 738
Fastighetsel	3 389	2 760
Vatten	4 412	4 208
Sophantering	6 168	5 507
Årsredovisning	8 700	8 500
Upplupen kostnad för vattenläcka	-	131 799
<b>Summa</b>	<b>277 186</b>	<b>392 665</b>

## **Underskrifter**

Stockholm 2021-

Björn Nordgren  
Styrelseordförande

Charlotta Nicander  
Kassör

Thomas Johansson  
Sekreterare

Jacob Pellvik  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har  
lämnats den

Karin Ågren

Linn Markryd