

Årsredovisning för  
**Bf Rosendal u.p.a**  
702001-8086

Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

## 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 & Ståd: 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. Avtalet är uppsagt under 2017, då föreningen har installerat bredband med hjälp av Stockholms Stadsnät AB. Bredband kommer fortsättningsvis tillhandahållas genom detta samarbete.
- 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	

#### Väsentliga händelse under räkenskapsåret:

- Gårdshusvinden är sedan tidigare 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 2018.
- Lägenheterna 1001 (Huetnik) och källaren har drabbats av mindre vattenskador. Föreningen och lägenhetsinnehavaren har initierat åtgärder för att åtgärda skadan.
- Föreningen planerar partiell renovering av husfasaden mot gården efter färdigställande av vindslägenheten. I samband med detta planerar föreningen att även renovera fönstren mot gården.

#### 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 2017, och resultatet för 2017 är i paritet med resultatet 2016. 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 1 315 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.

Föreningen har lagt om sina lån under året och därmed sänkt sina lånekostnader. Lånen har följande villkor:

350 000 kr med 1,15 % ränta, bindningstid till och med 2018-08-16

895 000 kr med 1,25 % ränta, bindningstid till och med 2020-11-09

1 500 000 kr med 1,15 % ränta, bindningstid till och med 2018-08-16

2 323 292 kr med 1,25 % ränta, bindningstid till och med 2020-11-09

Under året har det amorterats med 540 244 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 – 30  
Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret – 6  
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret – 5  
Antalet medlemmar vid årets slut – 31

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 t.o.m. 2017-11-02, sedan avflyttad
Martin Blåvarg	Ledamot/Kassör
Thomas Johansson	Ledamot/Sekreterare
Björn Nordgren	Ledamot, Ordförande fr.o.m. 2017-11-03
Jon Jakobsson	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	Sammankallande
Viktor Barth Kron	

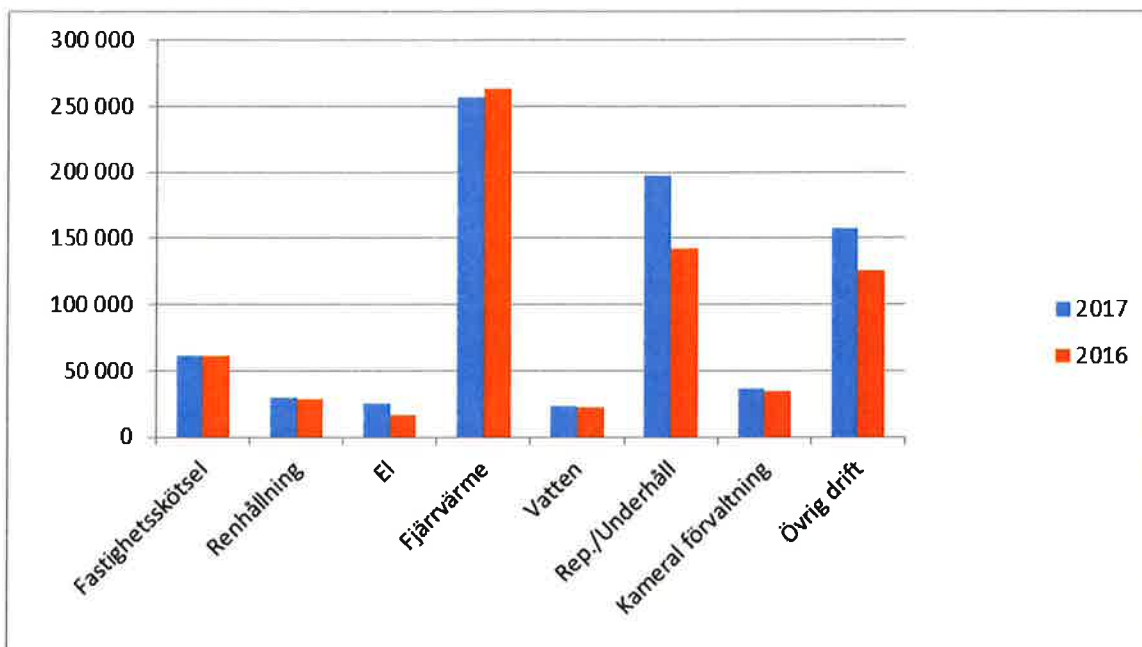
## FÖRLAGSINSATSER

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

### Förändring Eget kapital

	<i>Inbet. insatser</i>	<i>Uppskrivn fond</i>	<i>Reserv fond</i>	<i>Yttre Balanserat fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	5 045 500	3 428 610	126 821	60 000	-4 149 565	-61 010
Föregående års resultat					-61 010	61 010
Årets resultat						-143 291

Belopp vid årets utgång 5 045 500 3 428 610 126 821 60 000 -4 210 575 -143 291  
Fördelning av väsentliga kostnader:



## FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal per bokslutsdagen	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	956	956	955	959	829
Resultat efter finansiella poster, kr	-143 291	-61 010	19 108	-58 854	-162 719
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta, kr	510	510	510	493	446
Lån/kvm totalyta, kr	2727	3018	3040	3061	3083
Elkostnad/kvm totalyta	13	9	9	8	8
Värmekostnad/kvm totalyta	138	141	129	135	168
Vattenkostnad/kvm totalyta	12	12	10	7	12
Soliditet, %	42	41	42	35	42

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

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Belopp

Ansamlad förlust	-4 210 575
Årets resultat	-143 291
<b>Totalt</b>	

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

Avsätts till underhållsfond	-
Uttag från underhållsfond	-
Balanseras i ny räkning	-4 353 866

<b>Totalt</b>	<b>-4 353 866</b>
---------------	-------------------

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Nettoomsättning	1	956 085	956 266
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>956 085</b>	<b>956 266</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift-fastighetskostnader	2	-777 862	-686 967
Personalkostnader	3	-35 155	-35 154
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-201 876	-201 874
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 014 893</b>	<b>-923 995</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-58 808</b>	<b>32 271</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		1	22
Räntekostnader		-84 484	-93 303
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-84 483</b>	<b>-93 281</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-143 291</b>	<b>-61 010</b>
Resultat före skatt		-143 291	-61 010
<b>Årets resultat</b>		<b>-143 291</b>	<b>-61 010</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	9 539 156	9 740 152
Inventarier, verktyg och installationer	6	5 057	5 937
Summa materiella anläggningstillgångar		9 544 213	9 746 089
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 544 213</b>	<b>9 746 089</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		2 043	2 042
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	58 976	56 521
Summa kortfristiga fordringar		61 019	58 563
<b>Kassa och bank</b>	8		
Kassa och bank		500 738	882 129
Summa kassa och bank		500 738	882 129
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>561 757</b>	<b>940 692</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 105 970</b>	<b>10 686 781</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Bundet eget kapital	9	8 660 931	8 660 931
Summa bundet eget kapital		8 660 931	8 660 931
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 210 575	-4 149 565
Årets resultat		-143 291	-61 010
Summa fritt eget kapital		-4 353 866	-4 210 575
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 307 065</b>	<b>4 450 356</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10,11	5 068 292	5 608 536
Summa långfristiga skulder		5 068 292	5 608 536
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		8 686	-
Leverantörsskulder		132 342	52 050
Skatteskulder		1 528	588
Övriga skulder	12	282 464	279 464
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	305 593	295 787
Summa kortfristiga skulder		730 613	627 889
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 105 970</b>	<b>10 686 781</b>



## 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.

### 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:

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

Mark skrivs inte av.

### Not 1 Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	949 285	949 285
Överlåtelseavgifter	3 348	4 440
Pantavgifter	2 678	2 217
Övriga intäkter (förråd och öresutjämning)	774	324
<b>Summa</b>	<b>956 085</b>	<b>956 266</b>

### Not 2 Drift - fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel och städning	61 470	61 581
Löpande reparationer	18 601	38 437
Periodiskt underhåll	178 390	103 983
Fjärrvärme	257 211	263 764
El	24 806	16 818
Vatten	23 547	22 390
Sophämtning	30 104	29 320
Försäkringspremier*	50 275	36 171
Kabel-tv och Bredband	26 353	22 016
Kameral förvaltning (avtal)	36 204	34 724
Övriga förvaltningskostnader	13 431	14 057
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	26 300	25 360
Övriga kostnader	31 170	18 346
<b>Summa</b>	<b>777 862</b>	<b>686 967</b>

\* Försäkringsperioden är mellan 2017-11-01 --- 2018-10-31. Total kostnad är 50 622 kronor.

### Not 3 Personalkostnader

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

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Arvoden	26 750	26 750
Arbetsgivaravgifter, sociala kostnader	8 405	8 404
<b>Summa</b>	<b>35 155</b>	<b>35 154</b>

**Not 4 Avskrivningar av materiella  
anläggningstillgångar**

	<b>2017-01-01- 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01- 2016-12-31</b>
Byggnader	63 550	63 549
Fastighetsförbättringar	137 446	137 446
Inventarier, verktyg och installationer	880	879
<b>Summa</b>	<b>201 876</b>	<b>201 874</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärdet byggnaden	10 411 058	10 411 058
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärdet byggnaden	10 411 058	10 411 058
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 127 906	-1 926 911
-Årets avskrivningar	-200 996	-200 995
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 328 902	-2 127 906
-Ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 457 000	1 457 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>9 539 156</b>	<b>9 740 152</b>
Taxeringsvärde byggnad	15 000 000	15 000 000
Taxeringsvärde mark	22 000 000	22 000 000
<b>Summa</b>	<b>37 000 000</b>	<b>37 000 000</b>

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärdet inventarier	8 795	8 795
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärdet inventarier	8 795	8 795
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 858	-1 979
-Årets avskrivning	-880	-879
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 738	-2 858
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>5 057</b>	<b>5 937</b>

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastighetsförsäkring	42 185	41 838
Kameral förvaltning	9 051	9 051
Com Hem	-	5 632
Internetanslutning	7 740	-
<b>Summa</b>	<b>58 976</b>	<b>56 521</b>

**Not 8 Kassa och bank**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Kassa	460	460
Föreningskonto Nordea	17 665	0
Balkongkonto Nordea	-	29 486
Föreningskonto Handelsbanken	482 613	852 183
<b>Summa</b>	<b>500 738</b>	<b>882 129</b>

**Not 9 Eget kapital**

	<i>Inbet. insatser</i>	<i>Uppskrivn fond</i>	<i>Reserv fond</i>	<i>Yttre Balanserat fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	5 045 500	3 428 610	126 821	60 000	-4 149 565	-61 010
Föregående års resultat					-61 010	61 010
Årets resultat						-143 291
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 045 500</b>	<b>3 428 610</b>	<b>126 821</b>	<b>60 000</b>	<b>-4 210 575</b>	<b>-143 291</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

<i>Nordea Hypotek</i>	<i>Räntesats % 2017-12-31</i>	<i>Räntesats % 2016-12-31</i>	<i>Ändrings- dag</i>	<i>Belopp 2017-12-31</i>	<i>Belopp 2016-12-31</i>
88 01668 (Fd. 82 92674)	1,250	1,590%	2020-11-11	895 000	1 410 000

**Brf Rosendal u.p.a**  
702001-8086

12

	1,250	1,590%	2020-11-11	2 323 292	2 348 536
88 01676 (Fd. 84 12351)					
87 79743 (Fd. 85 78802)	1,150	1,740%	2018-08-16	1 500 000	1 500 000
87 79794 (Fd. 85 95634)	1,150	1,740%	2018-08-16	350 000	350 000
<b>Summa</b>				<b>5 068 292</b>	<b>5 608 536</b>

Under året har två av lånen lagts om. I samband med lösen amorterades skulderna med 510 061 kronor. Totalt under året var amorteringen 540 244 kronor. Föreningen ämnar att löpande göra enskilda amorteringar under de närmaste åren.

**Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

Fastighetsinteckningar	5 800 000	5 800 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

**Not 12 Övriga skulder**

	2017-12-31	2016-12-31
Balkonger	32 464	29 464
Deposition	250 000	250 000
<b>Summa</b>	<b>282 464</b>	<b>279 464</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Förskottsbetalade avgifter/hyror	209 926	199 393
Upplupen ränta	7 859	8 399
Fjärrvärme	39 836	39 709
Fastighetsel	4 318	4 632
Årsredovisning	8 500	8 500
Upplupna löner/arvoden	26 750	26 750
Upplupna arbetsgivaravgifter	8 404	8 404
<b>Summa</b>	<b>305 593</b>	<b>295 787</b>

## Underskrifter

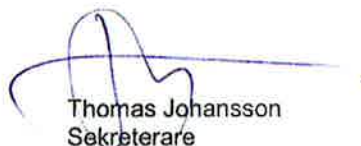
Stockholm 2018-04-19




Björn Nordgren  
Styrelseordförande



Martin Blåvarg  
Kassör



Thomas Johansson  
Sekreterare



Jon Jakobsson  
Suppleant

Vår revisionsberättelse har  
lämnats den 2018-04-19



Karin Agren



Klas Agren