

ÅRSREDOVISNING
för
Brf Rosendal nr 15
för räkenskapsåret
2015



Under 2015 renoverades sockelvåningen. Den övre bilden visar hur det såg ut före, den undre efter att våra duktiga konservatorer hade gjort sitt jobb.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Rosendal nr 15**
Org.nr. 716419-6755

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rosendal nr 15 för år 2015-01-01—2015-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen om har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rosendal nr 15 för år 2015-01-01—2015-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

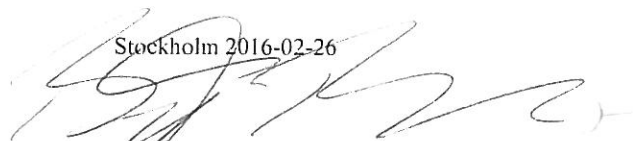
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2016-02-26



Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Rosendal nr 15

Org.nr. 716419-6755

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Grundfakta om föreningen:

Föreningen förvärvade 1997 fastigheten Rosendal Mindre 15 i Stockholm.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening).

Föreningens ändamål:

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt för obegränsad tid.

Styrelsen har utgjorts av:

- Gunnar Andersson, ordförande
- Kerstin Björkholm, vice ordförande och sekreterare
- Henrik Ervid, kassör
- Magnus Dahlberg, ledamot
- Dan Israel, ledamot
- Ulrika Hiller Olsson, suppleant
- Suzanne Lindhagen, suppleant
- Cecilia Wenström, suppleant
- Ulla-Britt Wickström, suppleant

Revisorer har varit:

- Bengt Beergrehn, ordinarie
- Kerstin Hedberg, suppleant

Valberedning:

- Bo Heintz
- Torbjörn Thelning
- Björn Åkerström
- Catharina Östberg

Ordinarie stämma hölls den 4 mars 2015.

Styrelsen har under år 2015 haft 13 st protokollförda sammanträden.

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871, från 1 januari 2012.

Verksamheten:

Föreningen äger fastigheten Rosendal Mindre 15 i Stockholm sedan 1997. På fastigheten finns ett bostadshus uppfört åren 1906-1907. Föreningen upplåter 33 bostadslägenheter, 31 med bostadsrätt, 2 med hyresrätt och 5 lokaler med hyresrätt.

Under räkenskapsåret har en bostadsrätt överlåtits: lägenhet nr 31, Hornsgatan 33A. Föreningen har även sålt 17 kvm av lägenhet nr 21 som lagts till lägenhet nr 20.

Fastigheten:

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Som tilläggsförsäkring finns en s.k. styrelseansvarsförsäkring. För fastigheten finns också en allframtidförsäkring hos Brandkontoret för ett belopp på 1 498 000 kr.

I mitten av 1970-talet renoverades huset och huvuddelen av de gamla stammarna byttes ut. Under 2001-2003 genomfördes en omfattande renovering av fasader, tak, trapphus och gård. Under samma period byggdes vinden om till lägenheter. Åren 2004-2005 renoverades fastighetens fönster och ett par äldre stammar byttes ut. År 2014 renoverades fastighetens fönster och ett par äldre stammar byttes ut. År 2014 revoverades tvättstugan och avloppsrören under tvättstugan reparerades genom s.k. relining. År 2015 renoverades sockelväningen. Samma år installerades fibernät i fastigheten samt ett elektroniskt inpasseringssystem.

Teknisk förvaltning:

Den tekniska fastighetsförvaltningen sköts av RBS i Stockholm AB org. nr 556961-8043 från 1 januari 2015.

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2015-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 11 100 000 kronor.

Brf Rosendal nr 15

Org.nr. 716419-6755

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde enligt 2013 års taxering uppgår till 89 784 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnader	Mark	Summa
Bostäder	35 000 000	43 000 000	78 000 000
Lokaler	8 200 000	3 584 000	11 784 000
Summa	43 200 000	46 584 000	89 784 000

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets underhåll:

- Installation av fibernät i huset.
- Renovering av sockelväningen
- Installation av elektroniskt inpasseringssystem för ytterdörrar samt tvättstugan. Elektronisk bokning av tvätttider ingår.
- Undersökning och kartläggning av de horisontella avloppsstammarna i källaren.
- Bättre brandskydd med bl.a. genomgång av lägenheternas elcentraler och brandvarnare samt uppsättning av brandsläckare i lägenheterna.

Ombyggnad och underhållsplan:

I planen för 2016 ligger:

- Yttre målning av fönster och fönsterbleck
- Översyn och åtgärd av rötskadade takfönster i vindslägenheter.
- Ombyggnad av cykelrum och vissa källarförråd för att minska stöldrisken.
- Framtagande av långsiktig underhållsplan för fastigheten
- Uppmärkning av varje lägenhets huvudsäkring i källaren

Ekonomi:

Föreningens ekonomi är god. Även om en del större utgifter är planerade för 2016, bedömer styrelsen att någon avgiftshöjning inte är aktuell.

Medlemsinformation

Föreningen har per 2015-12-31 totalt 48 medlemmar. 2014-12-31 var medlemsantalet 48.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 908 011	3 075 074	3 039 238	3 020 370
Resultat efter finansiella poster	-1 049 730	-310 973	10 710	-106 940
Soliditet (%)	73,52	70,72	71,0	69,0
Balansomslutning	47 064 077	48 130 124	48 352 194	49 763 236
Årsavgift per kvm	288	288	288	288

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Resultatdisposition

Medel att disponera:



Balanserat resultat	-3 578 468
Årets resultat	-1 049 730
	<hr/>
	-4 628 198

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	269 352
Balanseras i ny räkning	-4 897 550
	<hr/>
	-4 628 198

Brf Rosedal nr 15

Org.nr. 716419-6755

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.  

Brf Rosendal nr 15

Org.nr. 716419-6755

RESULTATRÄKNING

		2015-01-01	2014-01-01
	Not	2015-12-31	2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	2 908 011	3 068 170
Övriga rörelseintäkter		<u>77 905</u>	<u>6 905</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 985 916	3 075 075
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-2 909 181	-2 430 383
Personalkostnader		-174 134	-157 991
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-862 444</u>	<u>-585 243</u>
Summa rörelsekostnader		-3 945 759	-3 173 617
Rörelseresultat		-959 843	-98 542
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		22 860	16 637
Ränteintäkter		56	4 233
Räntekostnader		<u>-112 803</u>	<u>-233 301</u>
Summa finansiella poster		-89 887	-212 431
Resultat efter finansiella poster		-1 049 730	-310 973
Resultat före skatt		-1 049 730	-310 973
Årets resultat		<u>-1 049 730</u>	<u>-310 973</u>

Brf Rosendal nr 15

Org.nr. 716419-6755

BALANSRÄKNING

	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	45 663 516	46 431 777
Inventarier, verktyg och installationer	4	<u>253 566</u>	<u>15 780</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		45 917 082	46 447 557
Summa anläggningstillgångar		45 917 082	46 447 557
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	4 325
Övriga fordringar		7 845	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	<u>46 351</u>	<u>31 101</u>
Summa kortfristiga fordringar		54 196	35 426
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>1 092 799</u>	<u>1 647 141</u>
Summa kassa och bank		1 092 799	1 647 141
Summa omsättningstillgångar		1 146 995	1 682 567
SUMMA TILLGÅNGAR		47 064 077	48 130 124

Brf Rosendal nr 15

Org.nr. 716419-6755

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		23 578 523	23 431 002
Upplåtelseavgifter		13 190 828	11 723 349
Yttre reparationsfond		2 461 814	2 192 462
Summa bundet eget kapital		<u>39 231 165</u>	<u>37 346 813</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 578 468	-2 998 143
Årets resultat		<u>-1 049 730</u>	<u>-310 973</u>
Summa fritt eget kapital		<u>-4 628 198</u>	<u>-3 309 116</u>
Summa eget kapital		34 602 967	34 037 697
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		<u>11 100 000</u>	<u>12 600 000</u>
Summa långfristiga skulder		<u>11 100 000</u>	<u>12 600 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		111 744	148 787
Skatteskulder		0	2 417
Övriga skulder		522 610	657 365
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	<u>726 756</u>	<u>683 858</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>1 361 110</u>	<u>1 492 427</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 064 077	48 130 124

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH
ANSVARSFÖRBINDELSER**

Ställda säkerheter	26 615 000	26 615 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Brf Rosendal nr 15

Org.nr. 716419-6755

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. K2

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	100
Fönsterrenovering	10
Inventarier, verktyg och installationer	5
Ombyggnad	50

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Hyror, bostäder	342 716	323 112
	Hyror, lokaler	1 449 439	1 620 726
	Årsavgifter	967 168	976 232
	Avgift vatten	40 000	40 000
	Fastighetsskatt lokaler	<u>108 688</u>	<u>108 099</u>
		2 908 011	3 068 169

Not 2	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Elavgifter	102 872	77 788
	Uppvärmning	570 343	563 828
	Sophantering/Renhållning	96 050	93 787
	Vatten och avlopp	123 042	95 326
	Hissar service	51 551	24 529
	Lokalvård	95 492	104 059
	Snöröjning	20 056	10 937
	Förbrukningsinventarier	2 916	8 144
	Trädgårdskostnader	9 726	19 585
	Förbrukningsmaterial etc.	9 378	9 355
	Möteskostnader	13 245	8 859
	Kabel-TV, Bredband	153 955	8 304
	Porto, inkasso	0	570
	Revisionsarvode	21 219	21 819
	Redovisningstjänster	54 621	61 288
	Teknisk förvaltning	3 832	15 328
	Service- och medlemsavgifter	4 950	4 827
	Bankkostnader	6 842	3 410
	Advokatkostnader	39 755	17 339
	Övriga externa kostnader	7 338	17 406
	Underhåll	1 311 159	1 060 795
	Fastighetsskatt	158 859	158 001
	Fastighetsförsäkringar	<u>51 982</u>	<u>45 100</u>
		2 909 183	2 430 384

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Uppllysningar till balansräkningen

Not 3	Byggnader och mark		2015-12-31		2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden		51 829 517		51 829 517
	Utgående anskaffningsvärden		51 829 517		51 829 517
	Ingående avskrivningar		-5 397 740		-4 818 512
	Årets avskrivningar		-768 261		-579 228
	Utgående avskrivningar		-6 166 001		-5 397 740
	Redovisat värde		45 663 516		46 431 777
Not 4	Inventarier, verktyg och installationer		2015-12-31		2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden		138 944		129 569
	Inköp		331 969		9 375
	Utgående anskaffningsvärden		470 913		138 944
	Ingående avskrivningar		-123 164		-117 149
	Årets avskrivningar		-94 183		-6 015
	Utgående avskrivningar		-217 347		-123 164
	Redovisat värde		253 566		15 780
Not 5	Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter		2015-12-31		2014-12-31
	Förutbetald försäkring		27 036		24 946
	Förutbetald Kabel-TV		6 110		2 073
	Förutbetald ekonomisk förvaltning		4 296		4 082
	Förutbetalt bredband		3 909		0
	Förutbetald snöröjning		5 000		0
			46 351		31 101
Not 6	Eget kapital				
		Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Fritt eget kapital
	Belopp vid årets ingång	23 431 002	11 723 349	2 192 462	-3 309 116
	Årets insatser	147 521			
	Årets upplåtelseavgifter		1 467 479		
	Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
	Årets avsättning yttre fond			269 352	
	Reservering yttre fond				-269 352
	Årets resultat				-1 049 730
	Belopp vid årets utgång	23 578 523	13 190 828	2 461 814	-4 628 198

Not 7 Övriga skulder kreditinstitut

Föreningens lån är placerade hos Nordea enligt nedanstående:

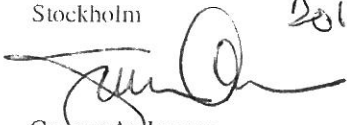
Lån 1: 11 100 000 är placerat till en 3 mån Stibor +0,85%. Ränta per 2015-12-31 är 0,47%.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

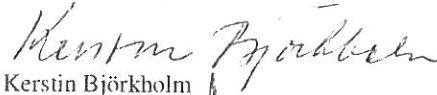
Not 8	Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Förutbetlad hyror och avgifter	542 443	535 097
	Upplupna räntor	2 962	6 787
	El	9 392	12 227
	Beräknat revisionsarvode	21 200	21 200
	Fjärrvärme	84 099	98 095
	Renhållning/avfall	5 349	4 500
	Städning	6 071	5 952
	Vatten	53 619	0
	Bredband	236	0
	Bankavgift	1 385	0
		<u>726 756</u>	<u>683 858</u>

Stockholm

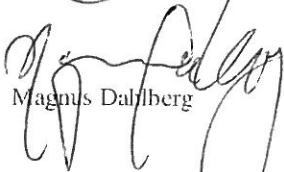
2016-02-24




Gunnar Andersson



Kerstin Björkholm



Magnus Dahlberg




Henrik Ervid



Dan Israel

Min revisionsberättelse har lämnats den 2016-02-26



Bengt Beergrén
Auktoriserad revisor