

# Bostadsrättsföreningen Rosendal Större nr 9

Stockholm  
Org.nr 716419-2358

## ÅRSREDOVISNING avseende 2019

### Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019 01 01 - 2019 12 31, föreningens 33:e verksamhetsår.

Föreningen äger fastigheten nr 9 i kvarteret Rosendal Större, Maria Magdalena församling i Stockholms kommun.

#### Styrelse:

Andreas Pauli	ordförande
Stellan Ridderstrand	ledamot
Elsa Gyllenhammar	ledamot
Martin Lundgren	ledamot
Pia Forsgren	suppleant

#### Firmateckning:

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening eller en ledamot i förening med förvaltare Martin Boström.

#### Revisorer:

Revisor har varit Ola Bergström. Revisorssuppleant har varit Tori Widblom.

#### Valberedning:

Joachim Olausson och Stefan Gräslund.

#### Förvaltning:

Föreningen förvaltas av Martin Boström/Helgasjön Fastighets AB. För fastighetsskötseln svarar Björn Höglund/Hutta Fastighetsförvaltning AB och han bistår även i den tekniska förvaltningen. För hissen ansvarar Hissen AB. För trappstädningen ansvarar Maries Puts & Städ.

#### Föreningsfrågor:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2019 och då antogs även nya stadgar. Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter samt 8 protokollförda sammanträden. Föreningen har 21 medlemslägenheter, ytor 1.907 m<sup>2</sup>, och 25 medlemmar. Under året har ingen lägenhet överlåtits.

Föreningen har 5 hyreslokaler, ytor 479 m<sup>2</sup>, samtliga har varit uthyrda hela året. Dessutom har 4 utrymmen i källaren varit uthyrda.

Föreningen är medlem i intresseorganisationen Bostadsrätterna.

#### Fastigheten:

Fastigheten är i gott skick. Utöver löpande underhåll har under året bland annat ett sandfång bytts ut, balkongräcken målats och renoveringen av felbyggda takaltaner avslutats.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector Forsikring ASA med kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

#### Ekonomi och resultatdisposition:

Fastigheten är taxerad till 67.620.000 varav 23.604.000 avser byggnad och 44.016.000 mark, 59.800.000 avser bostäder och 7.820.000 lokaler.

Föreningen har status som äkta bostadsrättsförening och är momsregistrerad avseende lokaluthyrningen.

Ekonomi är stabilt god. Avgiften har varit oförändrad sedan 2005. Föreningens lån är 3.500.000:- med fastigheten som säkerhet.

**Årets resultat** är en vinst före fondavsättning på 238.741:-. Kassalikviditeten vid årsskiftet är 126 %. Styrelsens förslag till resultatdisposition innebär att stadgeenligt till yttre fonden avsätta ett belopp som motsvarar 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde vilket avrundat innebär 203.000:-.

Förslaget innebär:

	2019	2018
Fond vid årets början	157.000	715.000
Årets uttag		- 715.000
Årets avsättning	203.000	157.000
Fond vid årets slut	360.000	157.000

Styrelsen föreslår även att årets resultat, som efter föreslagen avsättning uppgår till 35.741:-, balanseras i ny räkning vilket ger ett balanserat underskott om 6.596.810:-.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	1.662	1.625	1.582	1.545	1.539
Rörelseresultat tkr	289	-650	318	153	604
Resultat efter finansiella poster tkr	238	-688	284	118	559
Balansomslutning tkr	7.690	7.434	7.937	7.568	7.423
Fond för yttre underhåll tkr	157	715	711	887	751
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/ m <sup>2</sup>	235	235	235	235	235

## FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Belopp vid årets ingång:</b>	5.924.758	3.774.466	715.000	- 6.502.849	- 687.702
Resultatdisposition enligt beslut av 2019 års stämma:				- 687.702	687.702
Årets uttag ur yttre fond:			- 715.000	715.000	
Avsättning till yttre fond:			157.000	- 157.000	
Årets vinst:					38.741
<b>Belopp vid årets utgång:</b>	5.924.758	3.774.466	157.000	- 6.632.551	38.741

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till bifogade resultat- och balansräkningar jämte tilläggsupplysningar och notanteckningar. Som bilaga finns samtliga kostnader specificerade i detalj samt en förteckning över tidigare års åtgärder i fastigheten.

## RESULTATRÄKNING

	2019 01 01	2018 01 01
	2019 12 31	2018 12 31
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>		
Avgifter	448 004	448 004
Hyror	1 155 059	1 131 184
Övriga intäkter	59 090	46 250
<i>Summa intäkter</i>	<u>1 662 153</u>	<u>1 625 438</u>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
Driftskostnader	1 086 848	1 984 274
Försäkringspremier	42 444	38 340
Fastighetsavgift/skatt	107 117	99 317
Fastighetsadministration	117 161	133 903
Avskrivningar	Not 1 19 400	19 400
<i>Summa rörelsekostnader</i>	<u>1 372 970</u>	<u>2 275 234</u>
<i>Rörelseresultat</i>	289 183	-649 796
<b>FINANSIELLA POSTER</b>		
Ränteintäkter	2 935	3 149
Räntekostnader	-53 377	-41 055
<i>Summa finansiella poster</i>	<u>-50 442</u>	<u>-37 906</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u>238 741</u>	<u>-687 702</u>

## BALANSRÄKNING

		2019 12 31	2018 12 31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnad	Not 1	6 139 442	6 158 842
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		299 478	286 620
Övriga kortfristiga fordringar			12 809
Förutbetalda kostnader	Not 2	279 419	408 299
Likvida medel		954 215	558 019
Skattekonto		17 657	9 038
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>1 550 769</u>	<u>1 274 785</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>7 690 211</u>	<u>7 433 627</u>
 <b>EGET KAPITAL och SKULDER</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		5 924 758	5 924 758
Upplåtelseavgifter		3 774 506	3 774 506
Fond yttre underhåll		157 000	715 000
Balkongunderhållsfond		22 848	15 680
		<u>9 879 112</u>	<u>10 429 944</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 632 551	-6 502 849
Årets resultat		238 741	-687 702
		<u>-6 393 810</u>	<u>-7 190 551</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>3 485 302</u>	<u>3 239 393</u>
<b>Långfristiga skulder, skulder till kreditinstitut</b>			
Depositioner	Not 3	3 500 000	3 500 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skatteskulder		66 942	87 599
Leverantörsskulder		25 092	4 321
Upplupna kostnader	Not 4	469 575	459 014
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>561 609</u>	<u>550 934</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL och SKULDER</b>		<u>7 690 211</u>	<u>7 433 627</u>
 <b>Fastighetsinteckningar</b>			
Ansvarsförbindelser		3 500 000	3 500 000
		Inga	Inga



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och ekonomiska föreningar. I huvudsak används samma redovisnings- och värderingsprinciper som föregående år. Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

NOTANTECKNINGAR		2019 12 31	2018 12 31
<b>1</b>	<b>AVSKRIVNING FASTIGHET</b>		
	Ursprungligt värde	6 750 000	6 750 000
	Ack. avskrivningar vid årets början	-591 158	-571 758
	Årets avskrivning	-19 400	-19 400
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-610 558	-591 158
	<i>Restvärde</i>	6 139 442	6 158 842
<b>2</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
	Förskottsinsbetalning fjärrvärme	260 954	391 431
	Fastighetsförsäkring	14 631	13 181
	Klotteravtal kv 1	2 421	2 274
	Hisskötselavtal	1 413	1 413
	Ingående moms		
		279 419	408 299
<b>3</b>	<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		
	Swedbank Hypotek 1,668 % 3-mån	1 500 000	1 500 000
	Swedbank Hypotek 1,525 % 3-mån	2 000 000	2 000 000
	<i>Lånen är amorteringsfria under löptiden</i>	3 500 000	3 500 000
<b>4</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
	Fortum Värme	21 444	23 595
	El	7 928	7 980
	Veolia Recycling		6 349
	Stockholm Vatten och Avfall	13 603	
	Garagekostnader enligt servitut	1 617	1 337
	Utläggsersättningar		1 553
	Upplupna räntor	5 650	4 044
	Förutbetalda avgifter och hyror	419 333	414 156
		469 575	459 014

Stockholm den 15/4 2020



Andreas Pauli  
ordförande



Martin Lundgren



Stellan Ridderstrand

\*\*\*\*\*

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/4 2020



Ola Bergström  
Extern revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rosendal Större nr 9

Org.nr 716419-2358

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Rosendal Större nr 9 för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 28 april 2020



Ola Bergström  
Extern revisor

## SPECIFIKATION AV RESULTATRÄKNINGEN 2019

**Intäkter 1.665.088** var budgeterat till 1.663': 448.004 avgifter, 53.928 bredband, 1.047.059 hyresintäkter lokaler, 108.000 garageplatser, 5.162 utdelning Brandkontoret, 2.935 ränteintäkter.

**Utgifter 1.426.347**, var budgeterat till 1.163': 1.353.570 fastighetskostnader, 53.377 räntekostnader, 19.400 avskrivningar.

**Resultat (vinst) före fondavsättning 238.741**, var budgeterat till vinst före fondavsättning 500'.

### SPECIFIKATION UTGIFTER:

**Arvoden och löner 29.400**, var budgeterat till 29': Styrelsearvoden.

**Sociala avgifter 9.056**, var budgeterat till 9'.

**Administrativa kostnader 6.530**, var budgeterat till 8': 4.340 medlemskap i Bostadsrätterna, 1.590 avgifter för plusgiro och bank, 600 registreringsavgift Bolagsverket.

**Fastighetsförsäkring 38.340**, var budgeterat till 37': Protector Forsikring ASA.

**Förvaltning och fastighetsskötsel 125.528**, var budgeterat till 127': 62.530 Martin Boström/Helgasjön Fastighets AB, 62.998 Björn Höglund/Hutta Fastighetsförvaltning AB.

**Värme 298.383**, var budgeterat till 311': 132.937 fasta kostnader, 165.446 förbrukning.

**El 46.260**, var budgeterat till 47': 28.729 elnät, 17.531 förbrukning.

**Vatten och avlopp 54.497**, var budgeterat till 57': 29.408 fasta kostnader, 25.089 förbrukning.

**Sophämtning, städning, snöröjning 136.017**, var budgeterat till 135': 46.151 trapphusstädning med portmattor, 26.953 hushållssophämtning, 40.055 grovsopor och returpapper, 22.858 klotteravtal och klotterskydd.

**Garagekostnader 9.206**, var budgeterat till 10': 7.589 fjärrkontroller till garageportarna, 1.617 kostnader enligt servitutet med grannfastigheten Mariatorget 5.

**Kabel-TV och bredband 57.540**, var budgeterat till 58': Com Hem gruppabonnemang.

**Löpande underhåll 90.421**, var budgeterat till 75': 43.231 hissen, 21.318 ventilationsarbeten i frisörlokal, 7.065 övriga ventilationsarbeten, 5.013 avloppsbyte, 5.215 fuktmätning, 3.836 tvättstugeservice, 1.082 igenmurning av råtthål, 1.419 uppmätning av takvärme, 975 LED-lampor, 882 låsarbeta, 385 dörrhållare.

**Långsiktigt underhåll 330.982**, var med avsikt ej separat budgeterat: 181.124 avslutande arbeten med altanrenovering, 59.600 snickeriarbeten runt säkerhetsdörrar, 21.670 byte av sandfång m.m., 20.875 målning av balkongräcken, 16.250 breddning av öppning mot garage, 15.106 eluttag på gården, 16.357 VVS-arbeten.

**Gård och utemiljö 975**, var budgeterat till 5': Kostnad från 2018.

**Övriga kostnader 4.404**, budgeterat till 50': 2.790 förtäringar och avtackning, 1.614 växtlighet och juldekorationer.

**Fastighetsskatt 107.117**, var budgeterat till 108': 28.917 bostäder, 78.200 lokaler.

**Räntekostnader 53.377**, var budgeterat till 70': 53.268 Swedbank Hypotek, 109 skattekontot.

### **RESULTATKOMMENTAR:**

**Årets resultat** blev en vinst, före avsättning till yttre fond, på 238.741:- i stället för en budgeterad vinst, före avsättning till yttre fond, på 500.000:-.

Av årets kostnader avser ca 338.000:- långsiktiga åtgärder som i sin helhet finansierats med egna medel.

Med det taget i beaktande kan resultatet betraktas som en vinst, före avsättning till yttre fond, på ca 577.000:-.

Kassalikviditeten vid årsskiftet är 126 %.

Föreningen är momsregistrerad för lokaluthyrningen och har därigenom under året erhållit 18.523:- i återbetalad moms.



## BUDGET 2020

Budgetens syfte är att beräkna en rimlig nivå på medlemsavgifterna och därför ingår inte långsiktigt underhåll, då detta finansieras genom egna medel och/eller upptagande av nya lån. Hänsyn har inte tagits till eventuella hyresrabatter.

### RÖRELSENS INTÄKTER

Medlemsavgifter	448 000	
Bredbandsavgifter	54 000	
Hyra lokaler, momspliktig uthyrning	1 036 000	
Hyra lokaler, ej momspliktig uthyrning	21 000	
Hyra garageplatser åt medlemmar	108 000	
Övriga intäkter	<u>5 000</u>	1 672 000

### RÖRELSENS KOSTNADER

Arvoden	30 000	
Sociala avgifter	9 000	
Administrativa kostnader	3 000	
Årsavgift intresseorganisation	5 000	
Revision	5 000	
Fastighetsförsäkring	48 000	
Förvaltning och fastighetsskötsel	127 000	
Värme	307 000	
El	48 000	
Vatten	59 000	
Sopor, städning, snöröjning	140 000	
Garagekostnader	10 000	
Kabel-TV och Internet	58 000	
Underhåll, löpande	75 000	
Gård och utemiljö	5 000	
Övriga kostnader	50 000	
Fastighetsskatt	<u>109 000</u>	<u>-1 088 000</u>

*Resultat före avskrivningar, finansnetto och avsättningar* 584 000

### AVSKRIVNINGAR

*Resultat efter avskrivningar* -20 000  
564 000

### FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	2 000	
Räntekostnader	<u>-63 000</u>	<u>-61 000</u>
<i>Resultat efter finansnetto</i>		503 000

**AVSÄTTNING** till yttre fond -203 000

**ÅRETS BERÄKNADE VINST** 300 000

Likviditeten vid 2020 års slut beräknas förbättras med 523.000, minskat med eventuella långsiktiga åtgärder, beroende på hur dessa finansieras, samt eventuella amorteringar.



## SAMMANSTÄLLNING AV ÅTGÄRDER OCH INVESTERINGAR

Fastigheten byggdes år 1888. Efter en brand renoverades hela fastigheten 1935 och en våning byggdes på. Föreningen förvärvade fastigheten 1986. Sedan dess har bl a följande åtgärder vidtagits:

- 1987 Anslutning till fjärrvärme samt injustering av anläggningen. Nya dörrpartier av aluminium i entrén. Nya expansionskärl.
- 1988 Målning, upprustning av fastighetens butiksplan. Nya dörrar mot gården. Renovering av den ena hyreslägenheten. Installation av energibesparande torkrumsavfuktare. Dragning av nya elstigare till vindarna. Högtrycksspolning av samtliga köksavloppsstammar.
- 1989 Omläggning av större delen av fastighetens tak. Renovering av gårdsfasader med tillhörande balkonger. Kittning, målning och tätning av samtliga lägenhetsfönster. Ny tvättmaskin och torktumlare. Omläggning och upprustning av fastighetens elcentraler. Helautomatisk reglercentral till värmesystemet.
- 1991 Byte av samtliga stamavstängningar för tappvattensystemet.
- 1992 Trapphusrenovering. Installation av automatiskt expansionskärl.
- 1993 Påbörjande av renovering av fastighetens våtrumsutrymmen. Installation av brandvarnare i lägenheterna.
- 1994 Färdigställande av renovering av fastighetens våtrumsutrymmen. Fönsteröversyn med målning. Reparationer av gatufasad och balkonger. Termostatventiler på radiatorerna. Hyreslägenhet upplåten som bostadsrätt.
- 1995 Tvättstuga med mangelrum och torkrum renoverade.
- 1996 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförd.
- 1998 Bygge av cykelställ på gården. Renovering av gårdsmur. Pågående bygge av soprum i entrén och uppfräschning av entréhallen.
- 1999 Färdigställande av soprum och entréhall. Målning av källaren. Installation av värmeregulator med inomhusgivare. Rengöring av värmeväxlare, filterinstallation och kemikaliebehandling. Tvättstugan utrustad med ytterligare en tvättmaskin. Samtliga lägenheter förses med brandsläckare.
- 2000 Byte av värmestamsventiler, installation av tryckstyrd cirkulationspump, påbörjande av injustering av värmesystemet. Byte av ventilationssystemets frånluftsfläktar.
- 2001 Totalrensning/rengöring av avloppsstammarna. Byte av en köksstam. Renovering av hissen. Takplåtmålning. Fönstertätning. Färdigställande av injusteringen av värmesystemet. Nytt pentry i hyreslokal.
- 2002 Renovering av fasad och balkonger. Påbörjande av fönstermålning.
- 2003 Fönsterunderhåll (målning och utbyte av skadade delar). Byte av värmeradiatorer i affärslokalerna. VVC-installationer i källarplan.
- 2004 Uppfräschning av sockelväningens fasad.
- 2005 Källarplanets avloppsstråk utbytt. Rörinfodring av en köksstam. Ventilationsanläggning i butik Wilma. Värmeslingor till tak och stuprör. Utbyte av en tvättmaskin. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförd.
- 2006 Rörinfodring av en köksstam. Ventilationsanläggning till frisörens lokal.
- 2007 Rörinfodring av ytterligare avloppsstammar. Montering av israsskydd på fasad mot gatan.
- 2008 Rörinfodring av resterande avloppsstammar. Renovering av gårdsbjälklag. Nytt asfaltskikt på gården. Renoveringsarbeten i bageriet. Förbättring av ventilationen för 8 lägenheter. Renovering av övre vind. Energideklaration gjord.
- 2009 Renovering och kapacitetsutökning av elsystemet. Ny ventilationsanläggning i bageriet. Avslutade renoveringsarbeten i bageriet. Utbyte av en tvättmaskin.
- 2010 Renoveringen av fastighetens elsystem har slutförts. Trapphuset har renoverats och lägenhetsdörrarna utbytts. Utbyte av värmecentralen har påbörjats och garageporten utbytts.
- 2011 Utbyte av värmecentralen har avslutats. Trapphuset har färdigställts. Snörasskyddet på taket har förbättrats. Hisskorgen renoverats.
- 2012 Fönsterrenovering har påbörjats.
- 2013 Fönsterrenovering har avslutats. Källarlokal har byggts om till garage. Radiatorernas ventiler har bytts.
- 2014 Byte av port, skyltfönster och lokaldörrar. Injustering av värmesystemet. Nya termostater till radiatorerna. Radonmätning.
- 2015 Fasadarbeten. Ventilationsarbeten. Ny gasservis.
- 2016 Två hyreslokaler har fått nya ventilationsaggregat. Avloppen underhållsspolats. Ett avlopp relinats. Byte av låssystem. Målning av hyreslokaldörrar.
- 2017 Ventilationsarbeten i lägenheterna. Reparation av gårdsmur. Byte av källarbelysning. Borttagning av porttelefon samt nytt kodlås.
- 2018 Säkerhetsdörrar till lägenheterna. Takplåten setts över och målats. Relining av ett par avlopp. Renovering av felbyggd altan.
- 2019 Avslut av altanrenovering. Byte av sandfång. Målning av balkongräcken. Breddning av öppning mot garage. Eluttag på gården.