



# Årsredovisning 2019



**Brf Rosendal nr 15**

**Org nr 716419-6755**

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | 90 220

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

## **Avskrivning**

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

## **Balansräkning**

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

## **Förvaltningsberättelse**

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

## **Inre reparationsfond**

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

## **Insats**

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

## **Kapitaltillskott**

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstkatten.

## **Kortfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## **Likviditet**

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

## **Långfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

## **Omsättningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

## **Resultaträkning**

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

## **Soliditet**

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

## **Underhållsfond**

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

## **Upplupna intäkter**

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

## **Upplupna kostnader**

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

## **Upplåtelse**

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

## **Upplåtelseavgift**

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

## **Upplåtelseavtal**

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

## **Årsavgift**

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

## **Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Rosendal nr 15 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

#### Grundfakta om föreningen:

Föreningen förvärvade 1997 fastigheten Rosendal Mindre 15 i Stockholm.  
Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening)

#### Föreningens ändamål:

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelsen har utgjorts av:

Dan Israel, omval, ordförande  
Bengt Björkholm, omval, kassör  
Birgitta Elm, nyval, sekreterare  
Ulla-Britt Wickström, omval, ord ledamot  
Brita Saxton, nyval, ord ledamot

Gunnar Andersson, nyval suppleant  
Nuri Alp, nyval, suppleant  
Gerd Brännbäck, nyval, suppleant

Revisorer har varit:

Bengt Beergrehn, omval, ordinarie  
Kerstin Hedberg, omval, suppleant

Valberedning:

Bo Heintz  
Catharina Östberg  
Kerstin Björkholm

Ordinarie stämma hölls den 16 maj 2019.

Styrelsen har under 2019 haft 11 protokollförda sammanträden.

#### Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, en del av Fastum AB.

#### Verksamheten:

Föreningen äger fastigheten Rosendal Mindre 15 i Stockholm sedan 1997. På fastigheten finns ett bostadshus uppfört åren 1906-1907. Föreningen upplåter 33 bostadslägenheter, 32 med bostadsrätt, 1 hyresrätt och 5 lokaler med hyresrätt. Under året har 4 bostadsrätter överlåtit.

### 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 1 726 000 kr.

I mitten av 1970-talet renoverades huset och huvuddelen av fastigheten gjordes om från kontor till bostäder. 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 tvättstugan med nya maskiner. År 2015 renoverades sockelvåningen. Samma år installerades fibernät i fastigheten samt ett elektroniskt passersystem. År 2016 byggdes ett separat cykel- och barnvagnsrum i källaren. Vidare målades under detta år fönster- och fasadbleck samt vissa fönsterbågar och balkongdörrar.

### Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2019-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 23 600 000 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde enligt 2019 års taxering uppgår till 140 400 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnader	Mark	Summa
Bostäder	40 000 000	83 000 000	123 000 000
Lokaler	8 200 000	9 200 000	17 400 000
Summa	48 200 000	92 200 000	140 400 000

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Stamrenoveringen är slutförd och godkänd.
- Samtliga terrasser har renoverats från grunden med nytt ytskikt.
- Flera vattenskador har åtgärdats. Vattenskadorna har
  - berott på läckage från de nu renoverade terrasserna.
  - uppkommit i anslutning till stamrenoveringen.
  - orsakats av skada på yttertak beroende på slarv vid arbete på grannfastighet.
- Hyreslägenheten har totalrenoverats. Nytt avtal med hyresgästen tecknades där den tidigare lokaldelen omvandlades till att ingå i hyreslägenheten.
- Värmekablar på tak och i stuprör mot gårdssidan har bytts ut.
- Avfallskvarnar har installerats i samtliga lägenheter.

### Medlemsinformation

Föreningen har per 2019-12-31 totalt 49 medlemmar, 2018-12-31 var medlemsantalet 47.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 051	3 009	2 913	2 858	2 908
Resultat efter finansiella poster	-760	-559	-1 709	904	1 050
Balansomslutning	67 539	64 566	56 746	47 840	47 065
Lån per kvm	6 394	5 199	3 414	3 278	3 007
Avgift per kvm	318	306	288	288	288
Soliditet (%)	61,6	65,6	75,7	70,4	73,5

### Förändring av eget kapital (Tkr)

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	24 663	23 046	3 362	-8 142	-559	<b>42 370</b>
Disposition av föregående års resultat:			316	-875	559	<b>0</b>
Årets resultat					-760	<b>-760</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>24 663</b>	<b>23 046</b>	<b>3 678</b>	<b>-9 017</b>	<b>-760</b>	<b>41 610</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 016 572
årets förlust	-760 288
	<b>-9 776 860</b>

behandlas så att till reservfond avsättes	421 200
i ny räkning överföres	-10 198 060
	<b>-9 776 860</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
Nettoomsättning	2	3 051 155	3 008 560
Övriga rörelseintäkter		637 410	23 495
		<b>3 688 565</b>	<b>3 032 055</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 397 274	-1 904 097
Övriga externa kostnader	4	-235 068	-178 381
Personalkostnader		-70 504	-92 000
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5, 6	-1 553 097	-1 363 993
		<b>-4 255 943</b>	<b>-3 538 471</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-567 378</b>	<b>-506 416</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	196
Räntekostnader och liknande resultatposter		-192 910	-53 087
		<b>-192 910</b>	<b>-52 891</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-760 288</b>	<b>-559 307</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-760 288</b>	<b>-559 307</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-760 288</b>	<b>-559 307</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	63 557 389	45 191 970
Inventarier, verktyg och installationer	6	386 330	465 043
Pågående stamreovering		0	13 489 075
		<b>63 943 719</b>	<b>59 146 088</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>63 943 719</b>	<b>59 146 088</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 365	11 365
Övriga fordringar		323 219	463 237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	38 763	38 384
		<b>373 347</b>	<b>512 986</b>
<i>Kassa och bank</i>		3 222 126	4 906 870
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 595 473</b>	<b>5 419 856</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>67 539 192</b>	<b>64 565 944</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		24 663 243	24 663 243
Upplåtelseavgifter		23 045 860	23 045 860
Fond för yttre underhåll		3 677 966	3 362 366
		<b>51 387 069</b>	<b>51 071 469</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-9 016 572	-8 141 665
Årets resultat		-760 288	-559 307
		<b>-9 776 860</b>	<b>-8 700 972</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>41 610 209</b>	<b>42 370 497</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	23 600 000	19 100 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 600 000</b>	<b>19 100 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Depositionsavgifter		428 824	428 824
Leverantörsskulder		1 060 524	1 913 385
Aktuella skatteskulder		32 507	17 052
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	807 128	736 186
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 328 983</b>	<b>3 095 447</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>67 539 192</b>	<b>64 565 944</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	15-100 år
Ombyggnad, stambyte	50 år
Fönsterrenovering	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	191 250	166 068
Hysesintäkter, lokaler moms	1 544 770	1 600 228
Årsavgifter bostäder	1 109 289	1 062 048
Avgift andrahandsupplåtelse	4 650	0
Avgift Vatten	40 000	40 000
Debiterad fastighetsskatt, moms	153 992	132 036
Hysesintäkt bredband, moms	7 200	5 400
Kravavgift	4	2 780
	<b>3 051 155</b>	<b>3 008 560</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel grundavtal	71 100	65 602
Fastighetsskötsel extradebitering	12 391	12 984
Trädgårdsskötsel	11 808	3 750
Snöröjning/sandning	36 353	162 276
Städning och entrémattor	91 846	95 117
Hiss	35 610	13 816
Reparationer	165 124	194 429
Sotning	0	15 167
Fastighetsel	141 794	146 120
Fjärrvärme	618 675	627 280
Vatten- och avlopp	87 090	114 049
Avfallshantering och lokalvård	111 954	122 691
Fastighetsförsäkring	69 102	70 183
Kabel-tv	7 799	24 558
Bredband	29 525	49 953
Fastighetsskatt	219 441	186 121
Besiktningkostnader	5 213	0
Ersättning till hyresgäst/medlem	7 500	0
Reparation vattenskada	674 949	0
	<b>2 397 274</b>	<b>1 904 096</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsinventarier	1 504	4 351
Förbrukningsmaterial	14 471	11 843
Kostnader för styrelsemöten	5 311	5 000
Inkasso- och KFM-avgifter	0	180
Revisionsarvode extern revisor	48 561	26 231
Ekonomisk förvaltning	55 532	51 766
Serviceavg till branschorgan	5 142	5 082
Bankkostnad	6 384	5 922
Juridisk konsultation	11 669	41 915
Övriga kostnader	36 785	26 090
Upprättande av energideklaration	11 640	0
Underhåll förbrukningsinventarie	37 039	0
Föreningsstämma/medlemsmöten	1 030	0
	<b>235 068</b>	<b>178 380</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	54 951 463	54 951 463
Inköp	19 532 726	0
Utrangeringar		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>74 484 189</b>	<b>54 951 463</b>
Ingående avskrivningar	-9 759 493	-8 719 875
Årets avskrivningar	-1 167 307	-1 039 618
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 926 800</b>	<b>-9 759 493</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>63 557 389</b>	<b>45 191 970</b>

#### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	1 621 872	1 621 872
Inköp	307 077	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 928 949</b>	<b>1 621 872</b>
Ingående avskrivningar	-1 156 829	-832 454
Årets avskrivningar	-385 790	-324 375
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 542 619</b>	<b>-1 156 829</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>386 330</b>	<b>465 043</b>

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	35 040	34 062
Datakommunikation	3 723	4 322
	<b>38 763</b>	<b>38 384</b>

### Not 8 Långfristiga skulder

Långgivare	Räntesats%	Datum för ränteändring	2019-12-31	2018-12-31
Nordea Hypotek AB	0,919	2020-09-25	11 100 000	11 100 000
Nordea Hypotek AB	0,846	2020-11-16	8 000 000	8 000 000
Nordea Hypotek AB	0,974	2020-03-05	2 000 000	0
Nordea Hypotek AB	0,831	2020-07-23	2 500 000	0
			<b>23 600 000</b>	<b>19 100 000</b>

Förfaller senare än 5 år efter balansdagen i år 23 600 000kr och föregående år 19 100 000kr.

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntor	15 754	0
El	7 397	22 699
Revision	35 000	25 000
Fjärrvärme	81 139	83 422
Städning	6 316	6 006
Bredband	453	352
Bankkostnad	5 329	1 265
Förutbetalda hyror och avgifter	555 441	497 184
Avfallshantering	8 299	8 258
Upplupna styrelsearvoden	92 000	92 000
	<b>807 128</b>	<b>736 186</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckning	26 615 000	26 615 000
	<b>26 615 000</b>	<b>26 615 000</b>

Stockholm

Dan Israel

Bengt Björkholm

Birgitta Elm

Ulla-Britt Wickström

Brita Saxton

Min revisionsberättelse har lämnats

Bengt Beergrehn  
Auktoriserad revisor