

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Rosendal nr 15

Org.nr. 716419-6755

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	11

Brf Rosendal nr 15

Org.nr. 716419-6755

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 lägenheter med bostadsrätt för obegränsad tid.

Styrelsen har utgjorts av:

- Dan Israel, ordförande
- Ulla-Britt Wickström, vice ordförande
- Brita Saxton, sekreterare
- Bengt Björkholm, kassör
- Gunnar Andersson, ledamot
- Birgitta Elm, suppleant
- Magnus Dahlberg, suppleant
- Torbjörn Thelning, suppleant
- Thimmy Larsson, suppleant

Revisorer har varit:

- Bengt Beergrehn, ordinarie
- Kerstin Hedberg, suppleant

Valberedning:

- Bo Heintz
- Catharina Östberg
- Kerstin Björkholm

Ordinarie stämma hölls den 30 mars 2017.

Styrelsen har under år 2017 haft 14 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, 32 med bostadsrätt, en hyresrätt och 5 lokaler med hyresrätt. Föreningen har under året sålt en till bostadsrätt omvandlad lägenhet.

Under räkenskapsåret har fem bostadsrätter överlåtit.

Fastigheten:

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

I mitten av 1970-talet renoverades huset och en del 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 tvättstugan och avloppsrören under tvättstugan reparerades genom s.k. relining. År 2015 renoverades sockelvåningen. Samma år installerades fibernät i fastigheten samt ett elektroniskt inpasseringssystem. År 2016 byggdes ett separat cykel- och barnvagnsrum i källaren.

Teknisk förvaltning:

Den tekniska fastighetsförvaltningen sköts av RBS i Stockholm AB org. nr 556961-8043.

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2017-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 12 600 000 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde enligt 2017 års taxering uppgår till 105 200 000 kronor fördelat enligt följande:

Byggnader	Mark	Summa
-----------	------	-------

Brf Rosendal nr 15

Org.nr. 716419-6755

Bostäder	34 000 000	57 000 000	91 000 000
Lokaler	8 400 000	5 800 000	14 200 000
Summa	42 400 000	62 800 000	105 200 000

Flerårsjämförelse*

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 912 611	2 859 160	2 908 011	3 075 074	3 039 238
Res. efter finansiella poster	-1 820 014	-904 144	-1 049 730	-310 973	10 710
Balansomslutning	56 612 515	47 840 165	47 064 077	48 130 124	48 352 194
Soliditet (%)	75,63	70,44	73,52	70,72	71,0
Årsavgift per kvm	288	288	288	288	288
Lån per kvm	3 414	3 278	3 007	3 414	3 424

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets underhåll:

- Energieffektivisering pågår i fastigheten. Syftet är minskade energikostnader och jämnare värme i fastigheten.
- Byte av avloppsstammar i badrum i samband med ägarbyten.
- Åtgärder med anledning av vattenläckor och skador i avloppssystemet.
- En underhållsplan har tagits fram
- En hemsida, med möjlighet till digital tvättstugebokning, har tagits fram

Ombyggnad och underhållsplan:

I planen för 2018 ligger:

- Totalt byte av avloppsstammar och trycksatta vattenledningar
- Fortsatt injustering av värmesystemet och energibesparingsåtgärder
- Rensning av kanaler för frånluft, inför nästa OVK

Ekonomi:

Föreningens ekonomi är fortsatt god, men under de närmaste åren kommer stora kostnader för renoveringar att uppstå och en mindre avgiftshöjning kan komma att behövas, som en del i en samlad finansieringslösning.

Medlemsinformation

Föreningen har per 2017-12-31 totalt 46 medlemmar. 2016-12-31 var medlemsantalet 45.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	23 578 523	13 190 828	2 731 166	-5 801 694
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Avsättning yttre underhållsfond			315 600	-315 600
Årets förlust				-1 820 014
Belopp vid årets utgång	23 578 523	13 190 828	3 046 766	-7 937 308

Brf Rosendal nr 15

Org.nr. 716419-6755

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust

-6 117 294

årets förlust

-1 820 014

-7 937 308

Styrelsen föreslår att

Avsättning yttre underhållsfond

315 600

i ny räkning överföres

-8 252 908

-7 937 308

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

Brf Rosendal nr 15

Org.nr. 716419-6755

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	2 912 611	2 859 160
Övriga rörelseintäkter		<u>61 704</u>	<u>190 328</u>
		2 974 315	3 049 488
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-2 862 433	-2 228 940
Personalkostnader		-260 905	-159 017
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 623 875</u>	<u>-1 542 836</u>
		-4 747 213	-3 930 793
Rörelseresultat		-1 772 898	-881 305
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		19 685	25 400
Ränteintäkter		91	121
Räntekostnader		<u>-66 892</u>	<u>-48 360</u>
		-47 116	-22 839
Resultat efter finansiella poster		-1 820 014	-904 144
Årets resultat		<u>-1 820 014</u>	<u>-904 144</u>

Brf Rosendal nr 15

Org.nr. 716419-6755

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	46 120 345	46 228 564
Inventarier, verktyg och installationer	5	<u>789 418</u>	<u>945 582</u>
		46 909 763	47 174 146
Summa anläggningstillgångar		46 909 763	47 174 146
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		15 890	0
Övriga fordringar		0	30 450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>57 445</u>	<u>48 697</u>
		73 335	79 147
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>9 629 417</u>	<u>586 872</u>
Summa kassa och bank		9 629 417	586 872
Summa omsättningstillgångar		9 702 752	666 019
SUMMA TILLGÅNGAR		56 612 515	47 840 165

Brf Rosendal nr 15

Org.nr. 716419-6755

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2017-12-31**2016-12-31****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

24 663 243

23 578 523

Upplåtelseavgifter

23 045 860

13 190 828

Fond yttre underhåll

3 046 766

2 731 166

50 755 869

39 500 517**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

-6 117 294

-4 897 550

Årets resultat

-1 820 014

-904 144

-7 937 308

-5 801 694**Summa eget kapital**

42 818 561

33 698 823**Långfristiga skulder**

7

Skulder till kreditinstitut

12 600 000

12 100 000

Summa långfristiga skulder

12 600 000

12 100 000**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

414 866

947 988

Aktuell skatteskuld

23 076

6 791

Övriga skulder

532 267

428 824

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

223 745

657 739

Summa kortfristiga skulder

1 193 954

2 041 342**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****56 612 515****47 840 165**

NOTER**Not 1 Redovisningsprinciper**

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de 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

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

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

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning	2017	2016
Hysesintäkter bostäder	221 424	355 174
Hysesintäkter lokaler momspl	1 549 162	1 506 672
Årsavgifter bostäder	1 000 396	975 711
Hyses-/avg.bortfall lokaler	-37 608	-37 608
Hysesnedsättningar	0	-93 750
Vatten	40 000	40 000
Fastigh. skatt lokal momspl.	132 036	114 525
Sophantering momspl.	0	-1 565

Brf Rosendal nr 15

Org.nr. 716419-6755

NOTER

Not 3	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Elavgifter för belysning	116 852	129 436
	Uppvärmning	593 347	605 384
	Sophantering/Renhållning	86 879	96 105
	Vatten och avlopp	111 183	76 774
	Hissar service	46 170	53 867
	Lokalvård	114 807	86 928
	Snöröjning	20 363	40 835
	Rep/underhåll av fastighet	1 101 491	393 313
	Rep & underh av inventarier	6 215	0
	Tvättstugor	10 044	20 938
	Fastighetsskatt	185 395	183 844
	Fastighetsförsäkringar	68 695	59 609
	Förbrukningsinventarier	19 603	47 187
	Trädgårdskostnader	15 303	16 878
	Förbrukningsmaterial	23 831	33 529
	Servicebilar	0	6 119
	Övriga resekostnader	499	96
	Möteskostnader	16 759	16 436
	Trycksaker	499	252
	KabelTV	24 588	24 440
	Bredband	51 146	49 201
	Postbefordran	0	433
	Inkasso/betalningsföreläggande	180	0
	Revisionsarvoden	26 069	21 238
	Ritnings-/kopieringskostnader	0	60
	Redovisningstjänster	61 441	56 595
	Teknisk förvaltning	29 965	30 418
	Serviceavg branchorgan	4 997	4 950
	Bankkostnader	7 102	6 120
	Advokat-/rättegångskostnader	0	136 199
	Övriga externa tjänster	95 372	31 756
	Sotning	22 038	0
	Annonsering	1 600	0
		<u>2 862 433</u>	<u>2 228 940</u>
Not 4	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	53 646 669	51 829 517
	Årets investeringar	<u>1 191 281</u>	<u>1 817 152</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 837 950	53 646 669
	Ingående avskrivningar	-7 418 105	-6 166 001
	Årets avskrivningar	<u>-1 299 500</u>	<u>-1 252 104</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 717 605	-7 418 105
	Utgående redovisat värde	46 120 345	46 228 564
	Redovisat värde byggnader	38 948 839	39 057 058
	Redovisat värde mark	<u>7 171 506</u>	<u>7 171 506</u>
		46 120 345	46 228 564
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 453 661	470 913
	Årets investeringar	<u>168 211</u>	<u>982 748</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 621 872	1 453 661
	Ingående avskrivningar	-508 079	-217 347
	Årets avskrivningar	<u>-324 375</u>	<u>-290 732</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-832 454	-508 079
	Utgående redovisat värde	789 418	945 582

Brf Rosendal nr 15

Org.nr. 716419-6755

NOTER

Not 6	Förutbetalda kostnader / Upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring	36 121	32 574
	KabelTv	6 148	6 146
	Redovisning	4 168	5 152
	Datakommunikation	5 082	3 838
	Snöröjning	5 016	0
	Lokalvård	910	890
	Ränta	0	97
		57 445	48 697

Not 7 Långfristiga skulder

Föreningens lån är placerade hos Nordea enligt nedanstående:

Lån 1: 11 100 000 är placerat till 3 mån rörlig ränta.

Lån 2: 1 500 000 är placerat till 3 mån rörlig ränta.

Not 8	Upplupna kostnader / Förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Räntor	6 990	1 368
	El	14 726	21 917
	Revision	23 644	21 219
	Värme	58 780	63 102
	Städning	6 192	6 192
	Bredband	262	309
	Bankavgift	1 397	1 487
	Förutbetalda avgifter och hyror	111 754	542 145
		223 745	657 739

Not 9	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	26 615 000	26 615 000

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Brf Rosendal nr 15

Org.nr. 716419-6755

NOTER

Stockholm

Gunnar Andersson

Dan Israel

Bengt Björkholm

Brita Saxton

Ulla-Britt Wickström

Min revisionsberättelse har lämnats den

Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor