

Årsredovisning för

Bostadsföreningen Rosendal u.p.a

702001-8086

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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 & Städ: 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.
- Fastighetsägarna Service: Fjärrvärmecentralen

Revisorer

Namn	Uppdrag
Jean Paul Flourié	Ordinarie
Jacob Pellvik	Ordinarie
Klas Ågren	Suppleant

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2026.

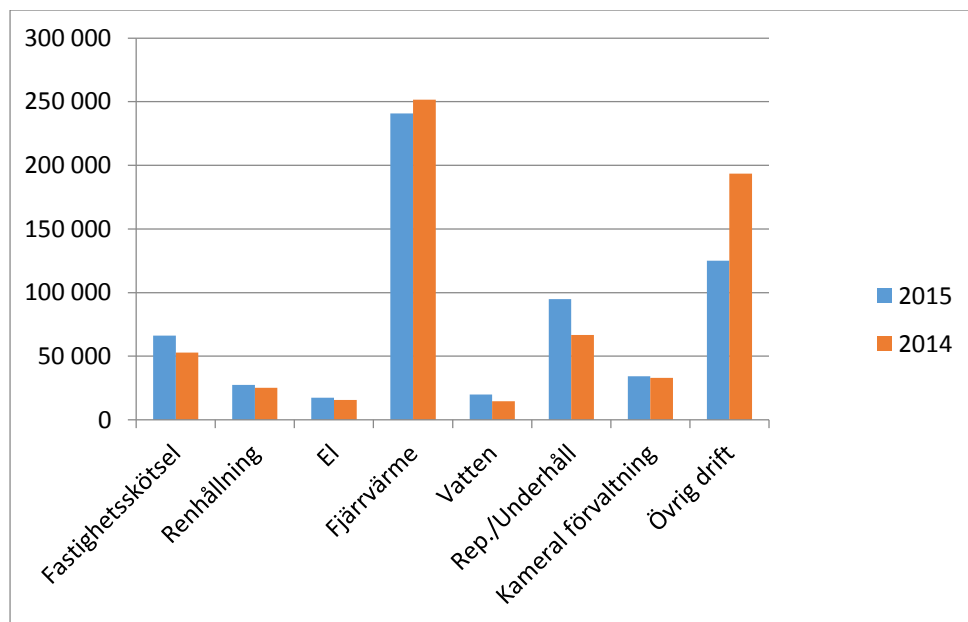
Nedanstående åtgärder har genomförts.

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	----

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Balcona färdigställde balkongbyggnationen under mars 2015. Efter några mindre påpekanden efter besiktning avslutades byggnationen.
- Gårdshusvinden är såld för 2 500 000 sek till Future Level AB genom förmedlare Gleipnergruppen. Bygglov har beviljats för byggnation av lägenheter. Vid årets utgång återstod vissa godkännanden för brandsäkerhet för att byggnationen ska kunna inledas. Planen är att byggnationen ska genomföras under 2016.
- Lägenheterna 1401 (Blåvarg), 1301 (Uddén), 1202 (Alm), 1002 (Flourié) har drabbats av mindre vattenskador i samband med bristande avrinning i husets avloppssystem. Föreningen har bekostat åtgärder omfattande upptorkning av utrymmen mellan lägenheter, medan respektive medlems försäkring har fått bekosta återställande av ytskikt. Kostnaden för föreningen har varit mindre än föreningens självrisk, varför försäkringen inte använts för att bekosta åtgärderna. Föreningen har spolat avloppsledningarna samt rensat avloppsbrunnar på gården och i tvättstugan för att minska risken för ytterligare vattenskador.
- Föreningen planerar partiell renovering av husfasaden efter montering av balkonger.
- Kartläggning av värmesystem och radiatorer har påbörjats för att kartlägga värmeflödet i huset. Utifrån rapporten kommer renoveringsbehovet kunna identifieras och nödvändiga åtgärder vidtas.

Kostnadsutveckling



Föreningens ekonomi

Ekonomi är i god balans med avseende på inkomsternas relation till de löpande kostnaderna och framtida underhållsbehov. Föreningen har gynnats av de fallande räntorna under 2015, vilket är den främsta orsaken till ett förbättrat resultat jämfört med 2014. 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 1 243 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.

Föreningens lån enligt nedan:

350 000 kr med 1, 74 % ränta, bindningstid till och med 2017-08-16

1 440 000 kr med 1, 59 % ränta, bindningstid till och med 2017-11-15

1 500 000 kr med 1, 74 % ränta, bindningstid till och med 2017-08-16

2 399 024 kr med 1, 59 % ränta, bindningstid till och med 2017-11-15

Under året har det amorterats med 40 244 kronor.

Taxeringsvärdet för fastigheten enligt senaste fastighetstaxering år 2013 är 32 800 000 kr varav 16 600 000 kr avser mark och 16 200 000 avser byggnad. Värden vid fastighetstaxeringen år 2013 gäller till och med år 2015.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter/andelar har under året 3 överlåtit.

Antalet medlemmar vid årets början – 29

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret – 4

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret – 4

Antalet medlemmar vid årets slut – 31

När endast det är omfördelning av andelar räknas inte de redan godkända medlemmarna med som tillkomna medlemmar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Andrahandsuthyrning får endast ske i undantagsfall och då efter godkännande av styrelsen.

Under året har styrelsen beviljat under 2 år andrahandsuthyrning av lägenhet 011 till Eva Gynnerstedt till och med 15 mars 2016.

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
Martin Blåvarg	Ledamot/Kassör
Thomas Johansson	Ledamot/Sekreterare
Margreth Lindblad	Ledamot
Jon Jakobsson	Ledamot
Christina Dickerman	Suppleant
Marie Flourié	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
Marie Boström	

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal per bokslutsdagen	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	955	959	829	780	721
Resultat efter finansiella poster, kr	19 108	-58 854	-162 719	-323 362	-546 117
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta, kr	510	493	446	415	387
Lån/kvm totalyta, kr	3040	3061	3083	3105	2941
Elkostnad/kvm totalyta	9	8	8	8	7
Värmekostnad/kvm totalyta	129	135	168	163	164
Vattenkostnad/kvm totalyta	10	7	12	18	8
Soliditet, %	42	35	42	43	46

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	-4 168 673
Årets resultat	19 109
Totalt	

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

Avsätts till underhållsfond	-
Uttag från underhållsfond	-
Balanseras i ny räkning	4 149 564

Totalt **4 149 564**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Nettoomsättning	1	955 661	935 770
Erhållna försäkringsintäkter		-	23 600
Summa nettoomsättning		955 661	959 370
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift-fastighetskostnader	2	-616 458	-644 192
Personalkostnader	3	-32 855	-30 734
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-201 878	-201 873
Summa rörelsekostnader		-851 191	-876 799
Rörelseresultat		104 470	82 571
<i>Finansiella poster</i>			
Utdelning från Brandkontoret		7 555	-
Ränteintäkter		24	94
Räntekostnader		-92 940	-141 519
Summa finansiella poster		-85 361	-141 425
Resultat efter finansiella poster		19 109	-58 854
Resultat före skatt		19 109	-58 854
Årets resultat		19 109	-58 854

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	9 941 147	10 142 145
Inventarier, verktyg och installationer	6	6 816	7 696
Summa materiella anläggningstillgångar		9 947 963	10 149 841
Summa anläggningstillgångar		9 947 963	10 149 841
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		40	40
Övriga fordringar		2 020	1 998
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	46 553	45 355
Summa kortfristiga fordringar		48 613	47 393
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		741 143	2 481 017
Summa kassa och bank		741 143	2 481 017
Summa omsättningstillgångar		789 756	2 528 410
SUMMA TILLGÅNGAR		10 737 719	12 678 251
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Bundet eget kapital		8 660 931	8 660 931
Summa bundet eget kapital		8 660 931	8 660 931
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 168 673	-4 109 819
Årets resultat		19 109	-58 854
Summa fritt eget kapital		-4 149 564	-4 168 673
Summa eget kapital		4 511 367	4 492 258
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	5 648 780	5 689 024
Summa långfristiga skulder		5 648 780	5 689 024
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		66 750	650 305
Skatteskulder		88	-430
Övriga skulder		282 464	1 736 187
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	228 270	110 907
Summa kortfristiga skulder		577 572	2 496 969
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 737 719	12 678 251

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	5 800 000	5 800 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisning- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (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

Hyses - 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:

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

Mark skrivs inte av.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter bostäder	949 285	917 670
Överlåtelseavgifter	1 112	6 664
Pantavgifter	3 778	2 544
Övriga intäkter (förråd)	1 486	8 892
Summa	955 661	935 770

Not 2 Drift - fastighetskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel och städning	66 201	52 894
Löpande reparationer	63 579	17 751
Periodiskt underhåll	31 250	48 925
Fjärrvärme	240 923	251 585
EI	17 260	15 635
Vatten	19 941	14 584
Sophämtning	27 368	25 108
Försäkringspremier	37 976	37 483
Kabel-tv och Bredband	21 616	21 320
Kameral förvaltning (avtal)	33 856	32 896
Övriga förvaltningskostnader	12 796	10 909
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	24 860	24 340
Självrisker vid skada	-	68 800
Övriga kostnader	18 832	21 963
Summa	616 458	644 192

Not 3 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret.
Styrelsearvoden har utgått med 25 000 kr.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Arvoden	25 000	25 000
Arbetsgivaravgifter, sociala kostnader	7 855	5 734
Summa	32 855	30 734

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Byggnader	63 550	63 550
Fastighetsförbättringar	137 448	137 444
Inventarier, verktyg och installationer	880	879
Summa	201 878	201 873

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	10 411 058	10 411 058
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	10 411 058	10 411 058
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 725 913	-1 524 919
-Årets avskrivningar	-200 998	-200 994
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 926 911	-1 725 913
-Ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 457 000	1 457 000
Redovisat värde vid årets slut	9 941 147	10 142 145
Taxeringsvärde byggnad	16 200 000	16 200 000
Taxeringsvärde mark	16 600 000	16 600 000
Summa	32 800 000	32 800 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden inventarier	8 795	8 795
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden inventarier	8 795	8 795
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 099	-220
-Årets avskrivning	-880	-879
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 979	-1 099
Redovisat värde vid årets slut	6 816	7 696

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsförsäkring	32 368	31 502
Kameral förvaltning	8 681	8 464
Com Hem	5 504	5 389
Summa	46 553	45 355

Not 8 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Kassa	460	460
Föreningskonto Nordea	32 867	393 996
Balkongkonto Nordea	29 486	2 086 561
Föreningskonto Handelsbanken	678 330	-
Summa	741 143	2 481 017

Not 9 Eget kapital

	<i>Inbet. insatser</i>	<i>Uppskrivn fond</i>	<i>Reserv fond</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	5 045 500	3 428 610	126 821	60 000	-4 109 819	-58 854
Avsättning till yttre fond				-		
Föregående års resultat					-58 854	58 854
Årets resultat						19 109
Belopp vid årets utgång	5 045 500	3 428 610	126 821	60 000	-4 168 673	19 109

**Not 10
Skulder till
kreditinstitut**

<i>Nordea Hypotek</i>	<i>Räntesats % 2015-12-31</i>	<i>Räntesats % 2014-12-31</i>	<i>Slutbet dag</i>	<i>Belopp 2015-12-31</i>	<i>Belopp 2014-12-31</i>
82 92674	1,590%	1,590%	2017-11-15	1 425 000	1 440 000
84 12351	1,590%	1,590%	2017-11-15	2 373 780	2 399 024
85 78802	1,740%	1,740%	2017-08-16	1 500 000	1 500 000
85 95634	1,740%	1,740%	2017-08-16	350 000	350 000
Summa				5 648 780	5 689 024

Under året har 40 244 kronor amorterats. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 40 244 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare således uppgå till 5 447 560 kr.

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda
intäkter**

	2015-12-31	2014-12-31
Förskottsbetalade avgifter/hyror	173 673	45 469
Upplupen ränta	8 412	8 522
Fjärrvärme	34 666	43 921
Fastighetsel	3 020	3 105
Årsredovisning	8 500	8 500
Övriga upplupna kostnader	-	1 390
Summa	228 270	110 907

Underskrifter

Stockholm 2015-

Lena Land
Styrelseordförande

Martin Blåvarg
Kassör

Thomas Johansson
Sekreterare

Jon Jakobsson
Styrelseledamot

Margreth Lindblad
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har
lämnats den

Jean Paul Flourié

Jacob Pellvik