

Årsredovisning för

Bostadsföreningen Rosendal u.p.a

702001-8086

Räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Föreningens ändamål

Att inköpa en eller flera fastigheter inom Stockholm för att bereda bostäder åt sina 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:

Gemensamma utrymmen	Ändamål	Ev kommentar
Pannrum		
Skyddsrum		

Gemensamhetsanläggningar	Ändamål	Ev kommentar
Tvättstuga		

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	
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	
Balkonger monterade	2015	

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem Bostadsrättsförvaltning:

- 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

Andrahandsuthyrning

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

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

Under året har styrelsen beviljat andrahandsuthyrning av lägenhet 1401 till familjen Blåvarg till och med 31 mars 2014.

Under året har styrelsen beviljat andrahandsuthyrning under 2 år av lägenhet 1002 för Eva Gynnerstedt till och med 15 mars 2016.

Styrelsen

Styrelsen har fram till årsstämman 2014-04-23 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag	Period
Lena Land	Ordförande	
Jacob Pellvik	Ledamot/Kassör	
Jon Jakobsson	Ledamot/Sekreterare	
Eva Gynnerstedt	Ledamot	
Margreth Lindblad	Ledamot	
Fabian Bonnier	Suppleant (utträdde 2013-12-16 pga. avflyttning)	
Marie Flourié	Suppleant	

Styrelsen har från och med årsstämman 2014-04-23 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag	Period
Margreth Lindblad	Ordförande	
Lena Land	Ledamot/Kassör	
Marie Flourié	Ledamot/Sekreterare	
Marie Boström	Ledamot	
Christina Dickerman	Suppleant	
Jon Jakobsson	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två i förening av Margreth Lindblad och Lena Land.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Namn

Uppdrag

Robert Lindblad
Agneta Söderberg

Sammanställande

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Föreningen har återupptagit projektet att bygga balkonger då medlemmarna Kyaga/Berglunds överklagan avslagits av Länsstyrelsen (Beslut 2012-12-18) samt överklagan av medlemmen Greg Hutchnik har återkallat sin överklagan då övriga föreningsmedlemmarna i gårdshuset ovanliggande Greg Hutchnik godkänt att flytta balkongbyggnationen från vardagsrummet till sovrummet.
- Balcona påbörjade balkongbyggnationen under december 2014 och arbetet slutfördes i mars 2015.
- Avgiftshöjning 11,5% genomfördes från och med kvartal 2, 2014.
- Gårdshusvinden är såld för 2 500 000 sek till Future Level AB genom förmedlare Gleipnergruppen. Affärens genomförs under förutsättning att bygglov beviljas till Future Level AB.
- Lägenhet 1101, Jacob Pellvik drabbades av en vattenskada. Skadan innebar en självrisk på 88 800 sek där föreningen stod för 68 800 sek och Jacob Pellvik bidrog med 20 000 sek. (Skadan åtgärdades av Gärdets Bygg AB).
- Lägenhet 1001, Greg Huetinck har drabbats av vattenskada. Enligt besiktningsprotokoll gjord av Humidus AB finns det konstruktionsfel i befintliga badrum som lägenhetsinnehavaren måste åtgärda.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

- Föreningen planerar partiell renovering av husfasaden efter montering av balkonger.
- Kartläggning av värmesystem och radiatorer har påbörjats i samråd med Fortum för att kartlägga värmeflödet i huset. Utifrån rapporten kommer renoveringsbehovet kunna identifieras och nödvändiga åtgärder vidtas. Detta arbete kommer att återupptas efter det att balkongbyggnationen är färdigställd.

Föreningens ekonomi

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 1 217 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.

Styrelsen har beslutat att årsredovisningen upprättas i enlighet med K2-regelverket Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

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

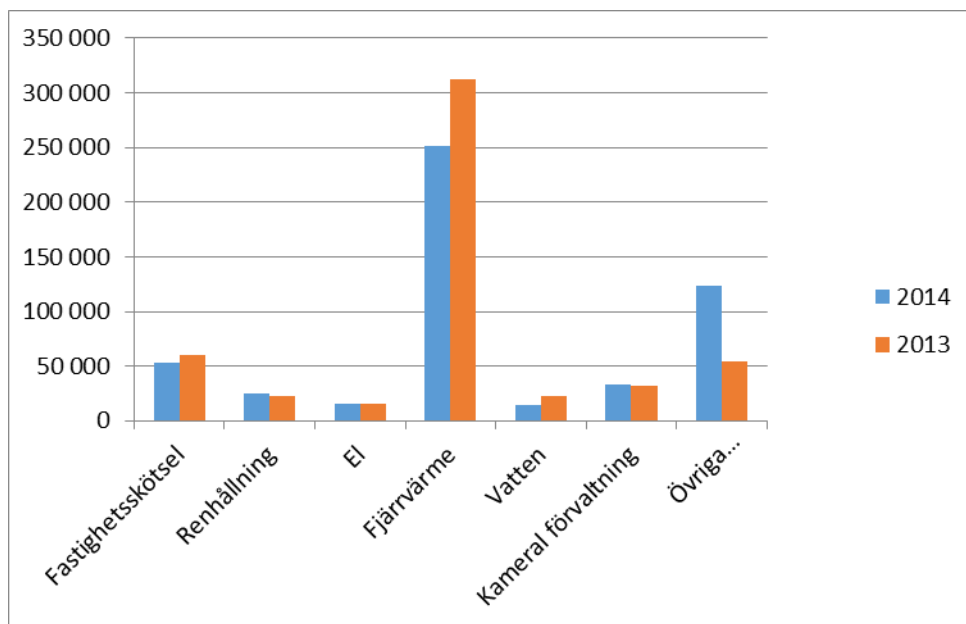
Under året har det amorterats med 40 244 kronor.

Nyckeltal

Efter ny fastighetstaxering 2013 är boarean 1858 kvm. Den förra taxeringen daterad 2010 var boarean 1425 kvm.

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Netto omsättning (tkr)	959	829	780	721	698	771
Rörelseresultat (tkr)	82	13	-116	-366	-51	171
Årsavgift/kvm bostadsyta	493	446	541	505	490	538
Lån/kvm bostadsyta	3061	3083	4049	3835	2807	2807
Elkostnad/kvm totalyta	8	8	11	14	14	8
Värmekostnad/kvm totalyta	135	168	213	214	192	160
Vattenkostnad/kvm totalyta	7	12	24	11	11	11

Fördelning av driftskostnader:



Kommentar: Den varma vintern har inneburit en sänkt värmekostnad. De övriga driftskostnaders markanta ökning beror på självriskan (68 800 kr). I övrigt är de densamma som föregående år.

Dispositionsförslag

Belopp kr.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande	- 4 109 819
årets resultat	-58 854
Totalt	-4 168 673

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överföres **-4 168 673**

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	935 770	829 544
Erhållna försäkringsintäkter		23 600	-
Summa rörelseintäkter		959 370	829 544
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	2	-644 192	-596 456
Personalkostnader	3	-30 734	-19 713
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-201 873	-199 725
Summa rörelsekostnader		-876 799	-815 894
Rörelseresultat		82 571	13 650
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		94	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 519	-176 381
Summa finansiella poster		-141 425	-176 369
Resultat efter finansiella poster		-58 854	-162 719
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-58 854	-162 719
Årets resultat		-58 854	-162 719

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	10 142 145	10 343 139
Inventarier, verktyg och installationer	6	7 696	8 575
Summa materiella anläggningstillgångar		10 149 841	10 351 714
Summa anläggningstillgångar		10 149 841	10 351 714
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		40	199 109
Övriga fordringar		1 998	1 985
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	45 355	44 736
Summa kortfristiga fordringar		47 393	245 830
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		2 481 017	34 485
Summa kassa och bank		2 481 017	34 485
Summa omsättningstillgångar		2 528 410	280 315
SUMMA TILLGÅNGAR		12 678 251	10 632 029
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		-4 109 819	-3 947 100
Årets resultat		-58 854	-162 719
Summa fritt eget kapital		-4 168 673	-4 109 819
Summa eget kapital		4 492 258	4 551 112
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 689 024	5 729 268
Summa långfristiga skulder		5 689 024	5 729 268
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		-	12 889
Leverantörsskulder		650 305	77 173
Skatteskulder		-430	2 356
Övriga skulder		1 736 187	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	110 907	259 231
Summa kortfristiga skulder		2 496 969	351 649
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 678 251	10 632 029

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Övriga ställda panter och
säkerheter

Fastighetsinteckningar	5 800 000	5 800 000
Summa	5 800 000	5 800 000

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

Tilläggsupplysningar

Redovisning- och värderingsprinciper Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (k2).

Då företaget tillämpar det allmänna rådet BFNAR 2009:1 för första gången kan detta innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Belopp i kr om inget annat anges.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker på basis av föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	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

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Årsavgifter bostäder	917 670	829 537
Överlåtelseavgifter	6 664	-
Pantavgifter	2 544	-
Övriga intäkter	8 892	7
Summa	935 770	829 544

Not 2 Drift- fastighetskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskötsel och städning	52 894	60 279
Löpande reparationer	17 751	16 713
Periodiskt underhåll	48 925	631
Uppvärmning	251 585	312 791
El	15 635	16 024
Vatten	14 584	22 464
Sophämtning	25 108	22 744
Försäkringspremier	37 483	34 262
Kabel-tv, bredband	21 320	20 895
Kameral förvaltning (avtal)	32 896	32 376
Övriga förvaltningskostnader	10 909	20 606
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	24 340	24 200
Självrisker vid skada	68 800	-
Övriga kostnader	21 963	12 471
Summa	644 192	596 456

Not 3 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Arvoden	25 000	15 000
Summa	25 000	15 000
Sociala kostnader	5 734	4 713

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Byggnader	63 550	63 550
Fastighetsförbättringar	137 444	135 955
Inventarier, verktyg och installationer	879	220
Summa	201 873	199 725

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	10 411 058	10 378 558
-Årets investeringar		32 500
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	10 411 058	10 411 058
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 524 919	-1 325 414
-Årets avskrivningar	-200 994	-199 505
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 725 913	-1 524 919
Akkumulerat anskaffningsvärde mark	1 457 000	1 457 000
Utgående redovisat värde byggnaden och mark	10 142 145	10 343 139

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
-Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 795	-
-Årets anskaffningar		8 795
-Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 795	8 795
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-220	-
-Årets avskrivningar	-879	-220
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 099	-220
Redovisat värde vid årets slut	7 696	8 575

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsförsäkring	31 502	31 182
Kameral förvaltning	8 464	8 224
Com Hem	5 389	5 330
Summa	45 355	44 736

Not 8 Kassa och bank

	2014-12-31	2013-12-31
Kassa	460	460
Föreningskonto Nordea	393 996	33 996
Nordea Likvidinvest	0	28
Balkongkonto Nordea	2 086 560	-
Summa	2 481 017	34 485

Not 9 Eget kapital

	<i>Inbet. insatser</i>	<i>Uppskrivn. fond</i>	<i>Reserv-fond</i>	<i>Yttre Balanserat fond resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	5 045 500	3 428 610	126 821	60 000 -3 947 100	-162 719
Avsättning till balkongfond					
Avsättning till underhållsfond					
Föregående års resultat				-162 719	162 719
Årets resultat					-58 854
Belopp vid årets utgång	5 045 500	3 428 610	126 821	60 000 -4 109 819	-58 854

Not 10 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2014-12-31	2013-12-31
• Hypotek, 82 92674, Räntesats 1,590%, Slutförfallodag 2017-11-15	1 440 000	1 455 000
• Hypotek, 84 12351, Räntesats 1,590%, Slutförfallodag 2017-11-15	2 399 024	2 424 268
• Hypotek, 85 78802, Räntesats 1,740%, Slutförfallodag 2017-08-16	1 500 000	1 500 000
• Hypotek, 85 95634, Räntesats 1,740%, Slutförfallodag 2017-08-16	350 000	350 000
Summa	5 689 024	5 729 268

Under året har föreningen amorterat 40 244 kronor.

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda
intäkter**

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	8 522	15 894
Förskottsbetala avgifter/hyror	45 469	196 245
Övriga upplupna kostnader	56 916	47 092
Summa	110 907	259 231

Underskrifter

Stockholm 2014-

Margreth Lindblad
Styrelseordförande

Lena Land
Kassör

Marie Flourié
Sekreterare

Marie Boström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har
lämnats den

Jean Paul Flourié

Jacob Pellvik