



Årsredovisning 2015

BRF Rosendal Större 25

Årsredovisning för
Brf Rosendal Större 25
716411-7132

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Årsredovisning 2015

Styrelsen för Brf Rosendal Större 25 (Org. nr 716411-7132) får härmed avge redovisning över föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för permanent boende utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avs hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

	1 januari – 6 maj	6 maj - 31 december
Ordförande:	Peter Ribbing	Peter Ribbing
Teknisk förvaltning:	Jan-Erik Magnusson	Jan-Erik Magnusson
Kassör:	Anna Johansson	Ove Fagerlund
Sekreterare:	Per Thunman	Per Thunman
Suppleant	P Hedman	P Hedman

Kontaktperson med Fastighetsägarna avseende avgifter och ekonomisk redovisning har varit Peter Ribbing. Kontaktperson avseende teknisk förvaltning har varit Jan-Erik Magnusson och kontakter med hyresgäster/lokalhyrare har varit ordförande Peter Ribbing.

Revisorer

Revisorer har varit auktoriserad revisor Jörgen Schumacher samt från föreningen Björn Odéen.

Valberedning

Valberedning har utgjorts av Annika Ahlstedt och Mats Backlund.

Arbetsgrupper

Vissa löpande arbetsuppgifter inom föreningen har delats upp i olika arbetsgrupper: Första namnet är sammankallande.

Lampgruppen	Per Thunman, Mats Backlund och Björn Hesse.
Tvättstugegruppen	Jenny Rinnan Jagare och Jeanette Amberndtsson
Cykel- och barnvagnsgruppen	Lars Åstrand och Mats Backlund
Soprumsgruppen	Eva Golert, P Hedman och Mark Ahlenius
Bastugruppen	Björn Bergström och Kenneth Sörling
Snöskottningsgruppen	Jan-Erik Magnusson och Peter Ribbing
Trädgårdsgruppen	Jonnie Svensson, Joanna Drevinger, Louise Palmstierna, Anette Strömblad och Helena Åman
Källargruppen	Nils Arnöman och Lena Söderberg
Blommor-i-trappangruppen	Eva Golert och Ulla Leijonhufvud
Inre gårdsgruppen	Annika Ahlstedt
Internetgruppen	Per Thunman och Ulla Leijonhufvud

P

Föreningsfrågor

Brf Rosendal Större 25 (Org. nr 716411-7132)

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 maj 2015. Under året har föreningen haft två gemensamma städdagar. 20 maj och 12 oktober.

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Information till medlemmarna har skickats ut via email. Dessutom har informationen satts upp på anslagstavlan i gathusets entré.

Under 2015 har följande bostadsrätt överlåtits:

- Lägenhet 8 till Andreas Ericsson

Antalet medlemmar var vid årets början 29 stycken. Inga nya eller avgående medlemmar under året. Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut är 29 st.

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Rosendal Större 25, Hornsgatan 29 C. På fastigheten finns 3 bostadshus som byggdes år 1898 - 1900 och totalrenoverades 1984 - 1985.

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt 2 330 kvm, 3 lägenheter med hyresrätt 139 kvm, 4 butikslokaler och 4 källarlokal 285 kvm.
En av våra lokaler bytte hyresgäst till Mäklarfirma West East.

Löner och arvoden

Föreningen har inte under året haft någon anställd personal. Arvoden till styrelsen och revisorerna har utgått enligt stämmobeslut den 150506.

Fastigheten

- Ekonomisk förvaltare har varit Anette Haglund på Fastighetsägarna.
- Fastigheten är taxerad till 64 546 000 kr varav markvärde 30 404 000 kr.
- Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.
- Som tilläggförsäkring finns ansvarsförsäkring för styrelsen samt miljöansvarsförsäkring.

Årets underhåll/ insatser/händelser

Under April: Open Universe uppgraderade vårt fibernät så att vi nu fått ett stabilare nät med möjlighet till 1 Gigabit hastighet. Switchar byttes ut och nya så kallade CPE:er sattes upp i våra lägenheter.

Under sommaren påbörjades ett målningsarbete av Lyckås måleri där våra fönsterbleck och gemensamma dörrar målades om samt nedre fasaden mot Hornsgatan. Inre hörnskydd i ek kompletterades på hörn som varit utsatta bl.a. i entrén.

Hyresgäst Erica Fromholds lägenhet renoverades. Lägenhet 27

Ekonomi

Resultatet av föreningens verksamhet det senaste räkenskapsåret samt den ekonomiska ställningen per 2015-12-31 framgår av bifogade resultat- och balansräkning.

Avskrivning har gjorts med 195 268:- kr av byggnadens 1% avskaffningsvärde. Avsättning till fonden för yttre underhåll har i enlighet med stadgarna gjorts med 0,3% på fastighetens anskaffningsvärde genom omföring från fritt eget kapital till bundet eget kapital, varvid i föreningens fall den ansamlade förlusten ökar vilket framgår av noten avseende Fritt kapital



Resultatdisposition

Brf Rosendal Större 25 (Org. nr 716411-7132)

Förslaget till avsättning till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Årets resultat	-423 925
Balanserat resultat	-3 471 965
Tot:	-3 895 890

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten

Återföring från fond för yttre underhåll	-612 758
Överförs till fond för yttre underhåll	67 999
Balanseras i ny räkning	-3 351 131
	-3 895 890

Flerårsöversikt:

	2011	2012	2013	2014	2015
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	263	263	263	263	263
Långa skulder/kvm bosträttsyt	1 230	1 207	1 185	1 162	1 139
Resultat efter finansiella poster	115 029	-111 912	-332 281	-51 183	-423 925
Nettoomsättning	1 398 969	1 424 248	1 432 026	1 427 269	1 440 229
Soliditet %	86	85	85	85	85

Resultatet av föreningens verksamhet det senaste räkenskapsåret samt den Ekonomiska ställningen per 2015-12-31 framgår av bifogade resultat och Balansräkning.



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 440 229	1 427 269
Summa rörelseintäkter		1 440 229	1 427 269
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	2	-1 510 261	-1 104 486
Övriga externa kostnader	3	-10 363	-5 661
Personalkostnader och arvoden	4	-53 517	-57 834
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-257 188	-257 188
Summa rörelsekostnader		-1 831 329	-1 425 169
Rörelseresultat		-391 100	2 100
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		338	1 036
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 164	-54 319
Summa finansiella poster		-32 826	-53 283
Resultat efter finansiella poster		-423 926	-51 183
Resultat före skatt		-423 926	-51 183
Skatter			
Årets resultat		-423 925	-51 183

7

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	20 386 346	20 621 697
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	306 550	328 387
Summa materiella anläggningstillgångar		20 692 896	20 950 084
Summa anläggningstillgångar		20 692 896	20 950 084
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		50 237	49 899
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 780	42 320
Summa kortfristiga fordringar		94 017	92 219
Kassa och bank			
Kassa och bank	7	164 731	509 610
Summa kassa och bank		164 731	509 610
Summa omsättningstillgångar		258 748	601 829
SUMMA TILLGÅNGAR		20 951 644	21 551 913

✓

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 436 596	11 436 596
Fond för yttre underhåll		746 243	828 244
Kapitaltillskott		9 663 226	9 663 226
Summa bundet eget kapital		21 846 065	21 928 066
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 471 965	-3 502 783
Årets resultat		-423 925	-51 183
Summa fritt eget kapital		-3 895 890	-3 553 966
Summa eget kapital		17 950 175	18 374 100
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 653 479	2 706 703
Summa långfristiga skulder		2 653 479	2 706 703
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		57 844	65 707
Skatteskulder		1 295	463
Övriga skulder		360	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		288 491	404 940
Summa kortfristiga skulder		347 990	471 110
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 951 644	21 551 913

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	26 586 000	26 586 000
Summa ställda säkerheter	26 586 000	26 586 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

m

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1,0%	(1,0%)
Markanläggning	5,0%	(5,0%)
Belysning gård	5,0%	(5,0%)
Fibernetverk	5,0%	(5,0%)
Maskiner	10,0%	(10,0%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.



Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	612 612	612 612
Hyror	817 730	807 461
Utdelning Brandkontoret	9 887	7 196
	1 440 229	1 427 269

Not 2 Drift- och fastighetskostnader

	2015	2014
Drift		
Fastighetsskötsel	8 656	8 458
Städning	93 287	90 629
Tillsyn, besiktning, kontroller	6 687	6 822
Trädgårdsskötsel	3 514	1 659
Snöröjning	10 424	12 125
Reparationer	52 079	87 335
El	52 838	45 854
Uppvärmning	274 572	279 101
Vatten	42 993	46 555
Sophämtning	69 300	61 708
Försäkringspremie	51 075	53 578
Fastighetsavgift bostäder	39 776	38 944
Fastighetsskatt lokaler	45 460	45 460
Övriga fastighetskostnader	2 893	8 881
Kabel-tv/Bredband/IT	72 556	72 380
Revisionsarvode	2 125	27 500
Förvaltningsarvode ekonomi	62 736	60 812
Juridiska åtgärder	3 375	3 375
Övriga externa tjänster	3 157	3 310
	897 503	954 486
Underhåll		
Bostäder	373 984	-
Gemensamma utrymmen	238 774	-
Övrigt	-	150 000
	612 758	150 000
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 510 261	1 104 486

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Konsultarvode	10 363	5 661
Summa	10 363	5 661

m

Not 4 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	43 800	44 500
Sociala kostnader	9 717	13 334
	53 517	57 834

Föreningen har ingen anställd personal

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	19 596 790	19 596 790
-Mark	3 139 665	3 139 665
-Markanläggning	661 650	661 650
	23 398 105	23 398 105
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 776 408	-2 548 057
-Årets avskrivning enligt plan	-235 351	-228 351
	-3 011 759	-2 776 408
Redovisat värde vid årets slut	20 386 346	20 621 697
Taxeringsvärde		
Byggnader	34 142 000	34 142 000
Mark	30 404 000	30 404 000
	64 546 000	64 546 000
Bostäder	60 000 000	60 000 000
Lokaler	4 546 000	4 546 000
	64 546 000	64 546 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	508 505	508 505
	508 505	508 505
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-180 118	-158 281
-Årets avskrivning enligt plan	-21 837	-21 837
	-201 955	-180 118
Redovisat värde vid årets slut	306 550	328 387

M

Not 7 Kassa och bank

	2015	2014
Sparkonto	721	720
Avräkningskonto Fastighetsägarna	164 010	508 890
Summa	164 731	509 610

Not 8 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		<i>Summa</i>
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	11 436 596	828 244	-3 502 783	-51 183	18 374 100
Förändring					
Kapitaltillskott	9 663 226				9 663 226
Disposition enligt stämmobeslut		-82 001	30 818	51 183	
Årets resultat				-423 925	-423 925
Belopp vid årets utgång	21 099 822	746 243	-3 471 965	-423 925	
Totalt bundet eget kapital		21 846 065	Totalt fritt eget kapital		17 950 175
			-3 895 890		

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2015-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2014-12-31</i>
SEB Bolån		0,38%	617 866	617 866
SEB Bolån		0,38%	680 254	690 435
SEB Bolån		0,38%	672 955	700 128
SEB Bolån		0,38%	682 404	698 274
			2 653 479	2 706 703
Nästa års amorteringar			53 224	53 224

Skulden till kreditinstitut om 5 år beräknas vara 2 387 359 kronor

M

Underskrifter

Stockholm 2016-04-25



Peter Ribbing



Jan-Erik Magnusson



Per Thunman

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2016



Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor