



Årsredovisning 2014

BRF Rosendal Större 25

Årsredovisning för
Brf Rosendal Större 25
716411-7132

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Arsredovisning 2014

Styrelsen för Brf Rosendal Större 25 (Org. nr 716411-7132) får härmed avge redovisning över föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014.

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 avse 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 – 13 maj	13 maj - 31 december
Ordförande:	Peter Ribbing	Peter Ribbing
Teknisk förvaltning:	Jan-Erik Magnusson	Jan-Erik Magnusson
Kassör:	Anna Johansson	Anna Johansson
Suppleant/sekreterare:	Per Thunman	Per Thunman

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 Lena Söderberg och Joanna Drevinger.

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
Soprumgruppen	Eva Golert, _____ och Mark Ahlenius
Bastugruppen	Björn Bergström och Kenneth Sörling
Snöskottningsgruppen	Jan-Erik Magnusson och Peter Ribbing
Trädgårdgruppen	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 gårdgruppen	Annika Ahlstedt
Internetgruppen	Per Thunman och Ulla Leijonhufvud

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2014. Föreningens gemensamma städdag ägde rum under hösten.

Sid 2 Brf Rosendal Större 25 (Org. nr 716411-7132)

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 2014 har följande bostadsrätter överlåtits:

- Lägenhet 10 till Malin Lövenhamn Åström och Ove Fagerlind
- Lägenhet 20 till Madeleine Marakbi

Antalet medlemmar var vid årets slut 29 stycken

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 källarlokalerna 285 kvm.

Löner och arvoden

Föreningen har inte under året haft någon anställd personal. Arvoden till styrelsen och revisorerna har utgått enligt stämmobeslut den 14 maj 2014.

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 tilläggsförsäkring finns ansvarsförsäkring för styrelsen samt miljöansvarsförsäkring.

Årets underhåll/ insatser/händelser

Vårt hus hade behov av förbättrad angivelse av gårdshusens adress. Detta föranledde att vi satte upp 29 C G H på portens fönster mot gatan.

Läckage från avloppsrör i källaren föranledde omhängning av ett antal avloppsrör som hade fel lutning för att undvika ytterligare läckage och stopp.

Ny elleverantör Jämtkraft from 10 juni för att få ned föreningens elkostnader.

Fläkten på taket ovanför tvättstugan förorsakade störande missljud. Fläkten byttes ut och extra filter monterades i tvättstugan för att förlänga nya fläktens livslängd.

Stopp i stuprör avhjälpes av Janne som också fixade asfaltsläpp på inre gården. Gräs bränns också av på inre gården och brunn o trapp mot gamla tvättstugan görs ren.

Hyresgäst Erica Fromholds badrum renoveras. Lägenhet 27

Enkät ang. TV-nyttjandet av ComHem respektive Canal Digital sändes ut och resultatet distribuerades via email.

Open Universe meddelar att vårt fibernät skall uppgraderas. Projektet försenas och skall påbörjas 2015.

Vi ansöker hos Stockholms brandförsvaret att få byta sotare till Skorstensfejarmästare Lars Sundström AB. Under våren 2014 sotas husets fungerande kakelugnar. 2018 blir nästa sotning

Ekonomi

Resultatet av föreningens verksamhet det senaste räkenskapsåret samt den ekonomiska ställningen per 2014-12-31 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 Eget kapital

Resultatdisposition

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

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Sid 3 Brf Rosendal Större 25 (Org. nr 716411-7132)

I ny räkning överföres	-3 502 783
Årets resultat	-51 183
Summa balanserat resultat	-3 553 967

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten

Återföring från fond för yttre underhåll	150 000
Överförs till fond för yttre underhåll	-67 999
Balanseras i ny räkning	- 3 471 966

Flerårsöversikt:

Årsavgift/kvm bostadsrättsyta är för de senaste 5 åren 263:- kr per kvm och årsavgift.

Långa skulder/kvm bostadsrättsyta

2010	1 253:- kr/kvm
2011	1 230:- kr/kvm
2012	1 207:- kr/kvm
2013	1 185:- kr/kvm
2014	1 162:- kr/kvm

Resultat efter finansiella poster:

2010	258 803:- kr
2011	115 029:- kr
2012	-111 912:- kr
2013	-332 281:- kr
2014	-51 183:- kr

Resultatet av föreningens verksamhet det senaste räkenskapsåret samt den ekonomiska ställningen per 2014-12-31 framgår av bifogade resultat och balansräkning.

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	1 427 269	1 432 026
Summa rörelseintäkter		1 427 269	1 432 026
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-960 147	-955 918
Underhållskostnader	3	-150 000	-534 408
Personalkostnader	4	-57 834	-55 655
Avskrivningar		-257 188	-138 920
Summa rörelsekostnader		-1 425 169	-1 684 901
Rörelseresultat		2 100	-252 875
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 036	1 165
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 319	-80 571
Summa finansiella poster		-53 283	-79 406
Resultat efter finansiella poster		-51 183	-332 281
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-51 183	-332 281
Skatter			
Årets resultat		-51 183	-332 280

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	20 621 697	20 857 048
Maskiner, inventarier och installationer	6	328 387	350 224
Summa materiella anläggningstillgångar		20 950 084	21 207 272
Summa anläggningstillgångar		20 950 084	21 207 272
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	1 569
Övriga fordringar		49 899	49 579
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 320	52 144
Summa kortfristiga fordringar		92 219	103 292
Kassa och bank	7		
Kassa och bank		509 610	150 337
Summa kassa och bank		509 610	150 337
Summa omsättningstillgångar		601 829	253 629
SUMMA TILLGÅNGAR		21 551 913	21 460 901

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 436 596	11 436 596
Fond för yttre underhåll		828 244	760 245
Kapitaltillskott		9 663 226	9 663 226
Summa bundet eget kapital		21 928 066	21 860 067
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 502 783	-3 102 504
Årets resultat		-51 183	-332 280
Summa fritt eget kapital		-3 553 966	-3 434 784
Summa ansamlad förlust		18 374 100	18 425 283
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 706 703	2 759 927
Summa långfristiga skulder		2 706 703	2 759 927
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		65 707	65 132
Skatteskulder		463	239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		404 940	210 320
Summa kortfristiga skulder		471 110	275 691
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 551 913	21 460 901

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<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
----------------------------	------	------

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1,0%	(I takt med amorteringar lån)
Markanläggning	5,0%	(5,0%)
Belysning gård	5,0%	(5,0%)
Fibernätverk	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

	2014	2013
Årsavgifter	612 612	612 636
Hyror	807 461	812 579
Utdelning Brandkontoret	7 196	6 811
	<u>1 427 269</u>	<u>1 432 026</u>

Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	8 458	8 174
Städning	90 629	83 328
Tillsyn, besiktning, kontroller	6 822	6 329
Trädgårdsskötsel	1 659	16 639
Snöröjning	12 125	24 625
Reparationer	87 335	44 918
El	45 854	66 588
Uppvärmning	279 101	305 288
Vatten	46 555	43 288
Sophämtning	61 708	56 098
Försäkringspremie	53 578	47 261
Fastighetsavgift bostäder	38 944	38 720
Fastighetsskatt lokaler	45 460	45 460
Övriga fastighetskostnader	8 881	706
Kabel-tv/Bredband/IT	72 380	72 266
Revisionsarvode	27 500	25 125
Förvaltningsarvode ekonomi	60 812	59 436
Juridiska åtgärder	3 375	3 375
Övriga externa tjänster	8 971	8 294
	<u>960 147</u>	<u>955 918</u>

Not 3 Underhåll

	2014	2013
Renovering badrum	150 000	-
Övrigt	-	534 408
Summa	<u>150 000</u>	<u>534 408</u>

Not 4 Personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	44 500	44 500
Sociala kostnader	13 334	11 155
	<u>57 834</u>	<u>55 655</u>

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2014	2013
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	19 596 790	19 596 790
-Mark	3 139 665	3 139 665
-Markanläggning	661 650	661 650
	<u>23 398 105</u>	<u>23 398 105</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 541 057	-2 430 974
-Årets avskrivning enligt plan	-235 351	-110 083
	<u>-2 776 408</u>	<u>-2 541 057</u>
Redovisat värde vid årets slut	20 621 697	20 857 048
Taxeringsvärde		
Byggnader	34 142 000	34 142 000
Mark	30 404 000	30 404 000
	<u>64 546 000</u>	<u>64 546 000</u>
Bostäder	60 000 000	60 000 000
Lokaler	4 546 000	4 546 000
	<u>64 546 000</u>	<u>64 546 000</u>

Not 6 Maskiner, inventarier och installationer

	2014	2013
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	508 505	508 505
	<u>508 505</u>	<u>508 505</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-158 281	-136 444
-Årets avskrivning enligt plan	-21 837	-21 837
	<u>-180 118</u>	<u>-158 281</u>
Redovisat värde vid årets slut	328 387	350 224

Not 7 Kassa och bank

	2014	2013
Sparkonto	720	716
Avräkningskonto Fastighetsägarna	508 890	149 621
Summa	509 610	150 337

Not 8 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Ansamlad förlust</i>		
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Kapital- tillskott</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Ansamlad förlust</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	9 770 563	1 666 033		760 245	-3 102 504	-332 280
Kapitaltillskott			9 663 226			
Disposition enligt stämmobeslut				67 999	-400 279	332 280
Årets resultat						-51 183
Belopp vid årets utgång	9 770 563	1 666 033	9 663 226	828 244	-3 502 783	-51 183
			Totalt bundet eget kapital 21 928 066		Total ansamlad förlust -3 553 966	

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2014-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2013-12-31</i>
SEB Bolån	Rörlig ränta	1,50%	617 866	617 866
SEB Bolån	Rörlig ränta	1,77%	690 435	707 915
SEB Bolån	2007-06-28	1,51%	700 128	717 852
SEB Bolån	2008-09-28	1,50%	698 274	716 294
			2 706 703	2 759 927
Nästa års amorteringar			53 224	53 224

Skulden till kreditinstut om 5 år beräknas vara 2 440 583 kronor

Underskrifter

Stockholm 2015

Peter Ribbing

Jan-Erik Magnusson

Anna Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2015

Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor