

# **BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ROSENDAHL STÖRRE 21**

Org.nr: 716418-0148

## **Årsredovisning 2022**

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

| <b>Innehållsförteckning</b> | <b>Sida</b> |
|-----------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse      | 2           |
| Resultaträkning             | 6           |
| Balansräkning               | 7           |
| Noter                       | 9           |

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ROSENDAHL STÖRRE 21, organisationsnummer 716418-0148, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i stockholm kommun, Stockholms län

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1983

Ekonomisk plan registrerades år 1983

Föreningens stadgar registrerades år 2019

#### Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

#### Styrelse

|            |                         |
|------------|-------------------------|
| Ordförande | Eleonora Stenvall       |
| Ledamot    | Carouschka Streijffert  |
| Ledamot    | Bernt Gustavsson        |
| Ledamot    | Urban Cedergren Olsson  |
| Ledamot    | Samuel Lundberg         |
| Suppleant  | Carita Lesche Hornevall |

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

#### Revisor

Extern Martin Boström

#### Valberedning

Valberedningen har bestått av Gösta Ågren, Stig Dingertz, och Maud Lundin

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19

#### Förvaltning

| Avtal                 | Leverantör                    |
|-----------------------|-------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | allabrf.se                    |
| El                    | EllevioAB                     |
| El                    | Energikundservice AB          |
| Fjärrvärme            | Stockholm Exergi AB           |
| Städning trapphus     | Maries Puts Städ FASTIGHET AB |
| Bredband              | Tele2 Sverige Aktiebolag      |
| Klottersanering       | ABC FASADVÅRD AKTIEBOLAG      |
| Mattor trapphus       | CWS Sweden AB                 |
| Hissbesiktning        | HISSBESIKTNINGAR I SVERIGE AB |

**Information om fastigheten**

Fastighetsbeteckning: ROSENDAL STÖRRE 21

**Försäkring**

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret

**Föreningen disponerar tomten genom:**

Äganderätt

**Totalyta (m<sup>2</sup>):** 2 094**Bostadslägenheter  
upplåtna med bostadsrätt**

|                                        | <b>Antal</b> |
|----------------------------------------|--------------|
| 1 rok                                  | 3            |
| 2 rok                                  | 6            |
| 4 rok                                  | 5            |
| 5 rok                                  | 1            |
| 6 rok                                  | 3            |
| <b>Summa</b>                           | <b>18</b>    |
| <b>Totalt antal bostadslägenheter:</b> | <b>18</b>    |

**Lokaler  
upplåtna med hyresrätt****Antal**

5

**Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren**

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2023-03-29

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

| <b>Åtgärd</b>                                   | <b>År</b> |
|-------------------------------------------------|-----------|
| Renovering och målning av fönster mot innergård | 2022      |
| Nya regnskydd på alla skorstenar                | 2022      |
| Byte av två fönster lgh 25                      | 2022      |
| OVK-besiktning                                  | 2023      |
| Byte av avloppsrör i källare                    | 2023      |
| Nytt torkskåp                                   | 2023      |

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Byte av ekonomisk förvaltare från Effektiv Förvaltning AB till Allabrf.

Omsättning av lån på 1712 165 SEK med rörlig ränta.

Renovering och målning av fönster mot innergård.

**Ekonomi**

Föreningen har god ekonomi och medlemsavgiften är låg. Föreningen äger marken.

**Medlemsinformation**

Medlemmar vid räkenskapsårets slut

22

## Flerårsöversikt

|                                        | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning, tkr                   | 1 730 | 1 667 | 1 643 | 1 690 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -611  | 333   | -481  | 377   |

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## Förändringar i eget kapital

|                                                | Insatser  | Upplåtelse<br>avgifter | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt     |
|------------------------------------------------|-----------|------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid årets ingång                        | 5 069 945 | 22 999 699             | 237 000                     | -2 935 817             | 333 131           | 25 703 958 |
| <i>Resultatdisposition enligt<br/>stämman:</i> |           |                        |                             |                        |                   |            |
| Reservering fond för yttre<br>underhåll        |           |                        | 230 000                     | -237 000               |                   | -7 000     |
| Balanseras i ny räkning                        |           |                        |                             | 333 131                | -333 131          | 0          |
| Årets resultat                                 |           |                        |                             |                        | -611 404          | -611 404   |
| Belopp vid årets utgång                        | 5 069 945 | 22 999 699             | 467 000                     | -2 839 686             | -611 404          | 25 085 554 |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -2 839 686        |
| Årets resultat      | -611 404          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-3 451 090</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                    |                   |
|----------------------------------------------------|-------------------|
| Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes | 230 000           |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll        | -474 000          |
| Balanseras i ny räkning                            | -3 207 090        |
| <b>Totalt</b>                                      | <b>-3 451 090</b> |

## Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2022

2021

### RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning

2

1 729 897

1 667 179

Övriga rörelseintäkter

0

13 200

**Summa Rörelseintäkter**
**1 729 897**
**1 680 379**

### RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll

3

-2 049 093

-1 028 403

Administration och förvaltning

4

-65 396

-111 625

Personalkostnader

5

-28 620

-28 869

Avskrivningar

-146 000

-146 000

**Summa Rörelsekostnader**
**-2 289 109**
**-1 314 897**

### RÖRELSERESULTAT

-559 212

365 482

### FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2

833

Räntekostnader och liknande resultatposter

-52 194

-33 184

**Summa Finansiella poster**
**-52 192**
**-32 351**
**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**
**-611 404**
**333 131**
**RESULTAT FÖRE SKATT**
**-611 404**
**333 131**
**ÅRETS RESULTAT**
**-611 404**
**333 131**

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | Not  | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|----------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |      |                   |                   |
| Materiella anläggningstillgångar             |      |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 6, 7 | 28 146 353        | 28 292 353        |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |      | 28 146 353        | 28 292 353        |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>           |      | <b>28 146 353</b> | <b>28 292 353</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |      |                   |                   |
| Kortfristiga fordringar                      |      |                   |                   |
| Övriga fordringar                            |      | 1 327             | 1 962             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |      | 45 753            | 52 978            |
| Kundfordringar                               |      | 369 654           | 455 161           |
| Summa kortfristiga fordringar                |      | 416 734           | 510 101           |
| Kassa och bank                               |      |                   |                   |
| Kassa och bank                               |      | 447 678           | 874 791           |
| Summa kassa och bank                         |      | 447 678           | 874 791           |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>           |      | <b>864 412</b>    | <b>1 384 892</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |      | <b>29 010 765</b> | <b>29 677 245</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | Not | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| Bundet eget kapital                          |     |                   |                   |
| Insatser                                     |     | 28 069 644        | 28 069 644        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 474 000           | 237 000           |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 28 543 644        | 28 306 644        |
| Fritt eget kapital                           |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -2 839 686        | -2 935 817        |
| Årets resultat                               |     | -611 404          | 333 131           |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -3 451 090        | -2 602 686        |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>25 092 554</b> | <b>25 703 958</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                  |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 8   | 3 200 000         | 3 200 000         |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 3 200 000         | 3 200 000         |
| <b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>            |     | <b>3 200 000</b>  | <b>3 200 000</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                  |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |     | 65 327            | 49 028            |
| Skatteskulder                                |     | 31 900            | 44 732            |
| Övriga skulder                               |     | 143 066           | 178 693           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 477 918           | 500 834           |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 718 211           | 773 287           |
| <b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>            |     | <b>718 211</b>    | <b>773 287</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>29 010 765</b> | <b>29 677 245</b> |

## Noter

### Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

| <i>Anläggningstillgång</i> | <i>Nyttjandeperiod</i> |
|----------------------------|------------------------|
| Byggnad                    | 200                    |

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### Not 2. Nettoomsättning

|                               | 2022             | 2021             |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Årsavgifter</b>            |                  |                  |
| Bostäder                      | 59 999           | 60 001           |
| Övriga årsavgifter            | 0                | 774              |
|                               | <b>59 999</b>    | <b>60 775</b>    |
| <b>Hysesintäkter</b>          |                  |                  |
| Lokaler                       | 1 471 794        | 1 558 412        |
| Fastighetsskatt               | 146 168          | 0                |
| Kabel-TV                      | 49 536           | 47 991           |
| Övriga hyresintäkter          | 2 400            | 0                |
|                               | <b>1 669 898</b> | <b>1 606 403</b> |
| <b>Totalt nettoomsättning</b> | <b>1 729 897</b> | <b>1 667 178</b> |

**Not 3. Operativ drift och underhåll****Taxebundna kostnader**

|                   | 2022           | 2021           |
|-------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel      | 74 656         | 38 375         |
| Uppvärmning       | 338 677        | 340 198        |
| Vatten och avlopp | 32 186         | 31 779         |
| Sophämtning       | 14 005         | 15 298         |
|                   | <b>459 525</b> | <b>425 650</b> |

**Funktionell anläggningsservice**

|                                      |               |              |
|--------------------------------------|---------------|--------------|
| Hiss                                 | 6 239         | 8 738        |
| Övrig funktionell anläggningsservice | 11 620        | 0            |
|                                      | <b>17 859</b> | <b>8 738</b> |

**Köpta tjänster**

|                     |               |                |
|---------------------|---------------|----------------|
| Fastighetsskötsel   | 25 807        | 28 572         |
| Fastighetsstäd      | 27 165        | 60 057         |
| Snöröjning/sandning | 0             | 15 850         |
|                     | <b>52 972</b> | <b>104 479</b> |

**Distribuerade servicetjänster**

|                   |        |        |
|-------------------|--------|--------|
| Bredband/kabel-TV | 35 277 | 53 565 |
|-------------------|--------|--------|

**Övriga driftkostnader**

|                                  |                |                |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Försäkring                       | 42 368         | 39 210         |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 229 823        | 196 803        |
|                                  | <b>272 191</b> | <b>236 013</b> |

**Reparationer**

|              |         |       |
|--------------|---------|-------|
| Reparationer | 180 410 | 7 442 |
|--------------|---------|-------|

**Underhåll**

|           |           |         |
|-----------|-----------|---------|
| Underhåll | 1 030 860 | 192 516 |
|-----------|-----------|---------|

**Totalt operativ drift och underhåll**

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
|  | <b>2 049 093</b> | <b>1 028 403</b> |
|--|------------------|------------------|

**Not 4. Administration och förvaltning****Medlems- och föreningsavgifter**

|                                |       |       |
|--------------------------------|-------|-------|
| Medlems- och föreningsavgifter | 4 610 | 4 570 |
|--------------------------------|-------|-------|

**Ekonomisk förvaltning**

|                              |        |        |
|------------------------------|--------|--------|
| Arvode ekonomisk förvaltning | 31 750 | 26 390 |
|------------------------------|--------|--------|

**Revision**

|                 |   |       |
|-----------------|---|-------|
| Revisionsarvode | 0 | 1 031 |
|-----------------|---|-------|

**Övriga kostnader**

|                  |               |               |
|------------------|---------------|---------------|
| Konsultarvode    | 9 875         | 51 975        |
| Bankkostnader    | 1 416         | 2 948         |
| Övriga kostnader | 17 745        | 24 711        |
|                  | <b>29 036</b> | <b>79 634</b> |

**Totalt administration och förvaltning**

|  |               |                |
|--|---------------|----------------|
|  | <b>65 396</b> | <b>111 625</b> |
|--|---------------|----------------|

| Not 5. Personalkostnader        | 2022          | 2021          |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Styrelsen</b>                |               |               |
| Styrelsearvode                  | 19 500        | 23 648        |
| <b>Övrig intern förvaltning</b> |               |               |
| Sociala kostnader               | 9 120         | 5 221         |
| <b>Totalt personalkostnader</b> | <b>28 620</b> | <b>28 869</b> |

| Not 6. Ställda säkerheter | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning      | 17 079 125        | 17 079 125        |
| <b>Summa:</b>             | <b>17 079 125</b> | <b>17 079 125</b> |

| Not 7. Byggnader och mark              | 2022-12-31         | 2021-12-31        |
|----------------------------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b> |                    |                   |
| Byggnad                                | 28 292 353         | 28 438 353        |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>     | <b>28 292 353</b>  | <b>28 438 353</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar</b>      |                    |                   |
| Årets avskrivningar                    | - 146 000          | - 146 000         |
| <b>Utgående avskrivningar</b>          | <b>-146 000</b>    | <b>-146 000</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>        | <b>28 146 353</b>  | <b>28 292 353</b> |
| <b>Taxeringsvärden</b>                 |                    |                   |
| Taxeringsvärde byggnader               | 34 000 000         | 25 400 000        |
| Taxeringsvärde mark                    | 73 400 000         | 53 600 000        |
|                                        | <b>107 400 000</b> | <b>79 000 000</b> |
| <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>    |                    |                   |
| Bostäder                               | 87 000 000         | 61 800 000        |
| Lokaler                                | 20 400 000         | 17 200 000        |
|                                        | <b>107 400 000</b> | <b>79 000 000</b> |

#### Not 8. Skulder till kreditinstitut

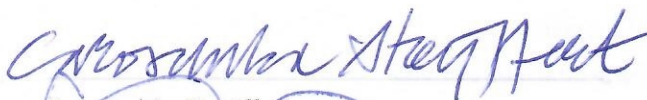
|                                                    | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2022-12-31 | Belopp<br>2022-12-31 | Belopp<br>2021-12-31 |
|----------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Nordea                                             | 2023-01-19               | 2,57 %                  | 1 712 165            | 1 712 165            |
| Nordea                                             | 2024-01-17               | 0,64 %                  | 1 487 835            | 1 487 835            |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>           |                          |                         | <b>3 200 000</b>     | <b>3 200 000</b>     |
| <br>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                          |                         | <br>-65 327          | <br>0                |
|                                                    |                          |                         | <b>3 134 673</b>     | <b>3 200 000</b>     |

## Underskrifter

den 15 / 5 2023



Eleonora Maj-Lis Stenvall



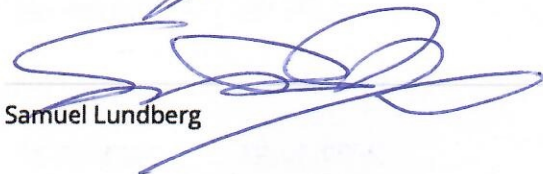
Carouschka Streijffert



Bernt Gustavsson



Urban Cedergren Olsson



Samuel Lundberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-22



Martin Boström

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rosendahl Större 21

Org.nr 716418-0148

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Rosendahl Större 21 för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Jag har även tagit del av styrelsens protokoll. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 22 maj 2023



Martin Boström  
Extern revisor