

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

ROSENDAHL STÖRRE 21

Org.nr: 716418-0148

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ROSENDAHL STÖRRE 21, organisationsnummer 716418-0148, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. 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.

Fastigheten

Fastigheten är i gott skick.

Föreningen har 18 medlemslägenheter, 24 medlemmar.

Föreningen har fem hyreslokaler. Samtliga har varit uthyrda hela året.

Ekonomi

Föreningen har god ekonomi och medlemsavgiften är låg.

Föreningen äger marken.

Föreningens säte är i Stockholms 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	Carita Lesche Hornevall
Ledamot	Eleonora Stenvall
Ledamot	Bernt Gustavsson
Ledamot	Urban Cedergren Olsson
Ledamot	Samuel Lundberg
Suppleant	Jenny Öhman
Suppleant	Salem Al Fakir

Styrelsen har under året hållit 9sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Extern Martin Boström

Suppleant Gösta Ågren

Valberedning

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

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
Hiss	Trygga Hiss i Stockholm AB
EL	Fortum Markets AB
Medlemsorganisation	Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk förer
Försäkring	Brandförsäkringskontoret
Vatten & Avfall	Stockholm Vatten AB

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: ROSENDAL STÖRRE 21

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Totalyta (m²):

2 874

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m ²
1 rok	3	154
2 rok	6	583
4 rok	5	613
5 rok	1	168
6 rok	3	576
Summa	18	2 094

Totalt antal bostadslägenheter: 18

**Lokaler
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m ²
Lokaler	5	780
Förråd		

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren
Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2023-03-29

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År
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
Stamspolning	2023
Byte elcentral Lindelöf	2023

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Underhållsplanen uppdaterades 2024-01-18

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början 24
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 1 bostadsrätter har överlåtits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 24

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 744	1 730	1 667	1 643
Resultat efter finansiella poster, tkr	157	- 611	387	- 481
Bostadsrätten				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	32	29		
Skuldsättning / kvm	1 113	1 113		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	1 528	1 528		
Sparande / kvm	106	-162		
Räntekänslighet	48	53		
Energikostnad / kvm	169	155		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	4	3		
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 069 945	22 999 699	474 000	- 2 839 686	- 611 404	25 092 554
Resultatdisposition enligt stämman:				-611 404	611 404	0
Reservering fond för yttre underhåll			230 000	-230 000		0
Anspråktagande av fond för yttre underhåll			-474 000	474 000		0
Balanseras i ny räkning					157 231	157 231
Årets resultat					157 231	157 231
Belopp vid årets utgång	5 069 945	22 999 699	230 000	- 3 207 090	314 462	25 407 016

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 3 207 090
Årets resultat	157 231
Totalt	- 3 049 859

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	230 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	- 92 000
Balanseras i ny räkning	- 3 187 859
Totalt	- 3 049 859

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 744 355	1 729 897
Övriga rörelseintäkter		11 067	0
Summa Rörelseintäkter		1 755 422	1 729 897
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-1 217 827	-2 049 093
Administration och förvaltning	4	-119 586	-65 396
Personalkostnader	5	-31 245	-28 620
Avskrivningar		-146 000	-146 000
Summa Rörelsekostnader		-1 514 658	-2 289 109
RÖRELSERESULTAT		240 764	-559 212
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-83 533	-52 194
Summa Finansiella poster		-83 533	-52 192
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		157 231	-611 404
RESULTAT FÖRE SKATT		157 231	-611 404
ÅRETS RESULTAT		157 231	-611 404

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6, 7	28 000 353	28 146 353
Summa materiella anläggningstillgångar		28 000 353	28 146 353
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 000 353	28 146 353
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		100	1 327
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 227	45 753
Kundfordringar		369 723	369 654
Summa kortfristiga fordringar		420 050	416 734
Kassa och bank			
Kassa och bank		848 418	447 678
Summa kassa och bank		848 418	447 678
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 268 468	864 412
SUMMA TILLGÅNGAR		29 268 821	29 010 765

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		28 069 644	28 069 644
Fond för yttre underhåll		230 000	474 000
Summa bundet eget kapital		28 299 644	28 543 644
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 207 090	-2 839 686
Årets resultat		157 231	-611 404
Summa fritt eget kapital		-3 049 859	-3 451 090
SUMMA EGET KAPITAL		25 249 785	25 092 554
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 200 000	3 200 000
Summa långfristiga skulder		3 200 000	3 200 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		3 200 000	3 200 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut		109 510	65 327
Skatteskulder		29 004	31 900
Övriga skulder		157 803	143 066
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		522 719	477 918
Summa kortfristiga skulder		819 036	718 211
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		819 036	718 211
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 268 821	29 010 765

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		240 764
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		146 000
Summa		386 764
Erlagd ränta		-83 533
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		303 231
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar		-3 315
Ökning av rörelseskulder		100 825
Kassaflöde från den löpande verksamheten		400 740
Årets kassaflöde		400 740
Likvida medel vid årets början		447 678
Likvida medel vid årets slut		848 418

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 (år)</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

Årsavgifter

Bostäder

Hysesintäkter

Lokaler

Fastighetsskatt

Kabel-TV

Övriga hyresintäkter

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

Debiterade vattenkostnader

Totalt nettoomsättning

	2023	2022
Bostäder	59 903	59 999
Lokaler	1 445 542	1 471 794
Fastighetsskatt	173 364	146 168
Kabel-TV	49 536	49 536
Övriga hyresintäkter	6 000	2 400
	1 674 442	1 669 898
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 150	0
Debiterade vattenkostnader	6 860	0
	10 010	0
Totalt nettoomsättning	1 744 355	1 729 897

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

	2023	2022
Fastighetsel	38 316	74 656
Uppvärmning	410 969	338 677
Vatten och avlopp	37 678	32 186
Sophämtning	32 370	14 005
	519 333	459 525

Funktionell anläggningsservice

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	20 124	0
Hiss	3 422	6 239
Brandskydd	7 067	0
Övrig funktionell anläggningsservice	0	11 620
	30 613	17 859

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	0	25 807
Fastighetsstäd	62 653	27 165
Matthyra	6 440	0
	69 093	52 972

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	55 610	35 277
-------------------	--------	--------

Övriga driftkostnader

Försäkring	45 753	42 368
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	231 013	229 823
	276 766	272 191

Reparationer

Reparationer	174 412	180 410
--------------	---------	---------

Underhåll

Underhåll	92 000	1 030 860
-----------	--------	-----------

Totalt operativ drift och underhåll

	1 217 827	2 049 093
--	------------------	------------------

Not 4. Administration och förvaltning

	2023	2022
--	------	------

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter	4 680	4 610
--------------------------------	-------	-------

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	37 736	31 750
Extra ekonomisk förvaltning	22 377	0
	60 112	31 750

Revision

Revisionsarvode	5 857	0
-----------------	-------	---

Övriga kostnader

Konsultarvode	0	9 875
Bankkostnader	3 170	1 416
Övriga kostnader	45 767	17 745
	48 937	29 036

Totalt administration och förvaltning

	119 586	65 396
--	----------------	---------------

Not 5. Personalkostnader**Styrelsen**

Styrelsearvode

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader

Totalt personalkostnader**Not 6. Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning

Summa:**Not 7. Byggnader och mark****Ackumulerade anskaffningsvärden**

Byggnad

Utgående anskaffningsvärden

Ackumulerade avskrivningar

Årets avskrivningar

Utgående avskrivningar

Utgående redovisat värde

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

Taxeringsvärde mark

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder

Lokaler

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Nordea	2024-01-19	4,890 %	1 712 165	1 712 165
Nordea	2024-01-17	0,640 %	1 487 835	1 487 835
Summa skulder till kreditinstitut			3 200 000	3 200 000

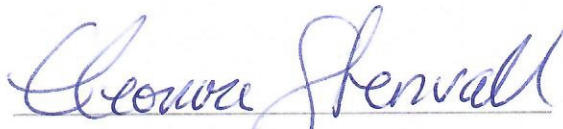
Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Underhållsplanen uppdaterades 2024-01-18

Underskrifter

den 22 / 4 2024


Carita Lesche Hornevall

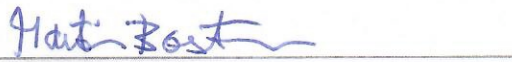

Eleonora Maj-Lis Stenvall


Bernt Gustavsson


Urban Cedergren Olsson


Samuel Lundberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 04 26


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 2023-01-01 – 2023-12-31. 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 26 april 2024



Martin Boström
Extern revisor