

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ROSENDAHL STÖRRE 21

Org.nr: 716418-0148

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ROSENDAHL STÖRRE 21, organisationsnummer 716418-0148, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. 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 och 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 1983.

Ekonomisk plan registrerades år 1983.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 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 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Extern revisor	Martin Boström
Revisorssuppleant	Ove Ljungstedt

Valberedning

Valberedningen har bestått av Stig Dingertz, Martin Stenvall och Caroline Lavenius Al Fakir.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

På stämman deltog 15 medlemmar.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
El	Ellevio AB
El	Fortum Markets 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	HISSEBSIKTNINGAR I SVERIGE AB
Hiss	Trygga Hiss i Stockholm AB
Medlemsorganisation	Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk förening
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

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2024-01-18

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat underhåll	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
Stampspolning	2023
Byte elcentral Lindelöf	2023
Reparation efter vattenskada terrass lgh 25 + lgh 20	2024
Reparation av elslingor på tak	2024
Byte av kontaktbleck i hissdörrar	2024

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Reparation av terrass och lägenhet efter vattenskada, kostnad ca 500 000 kr.

Reparation av entrétak i koppar hos lokalhyresgästen Evert Lindelöf AB efter smitningsskada.

Underhållsplanen uppdaterades 2024-01-18

Medlemsinformation

24 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 0 överlåtelser skett.

24 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 843	1 744	1 730	1 667
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 164	157	- 611	387
Soliditet ¹ , %	86	86		
Bostadsrätten				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	33	32	29	
Skuldsättning / kvm	1 113	1 113	1 113	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	1 528	1 528	1 528	
Sparande / kvm	104	106	-162	
Räntekänslighet	48.6	49.6	53	
Energikostnad / kvm	188	169	155	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	4	4	3	

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

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	230 000	- 3 207 090	157 231	25 249 785
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			230 000	-230 000		0
Anspråktagande av fond för yttre underhåll			-92 000	92 000		0
Balanseras i ny räkning				157 231	- 157 231	0
Årets resultat					- 164 249	- 164 249
Belopp vid årets utgång	5 069 945	22 999 699	368 000	- 3 187 859	- 164 249	25 085 536

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 3 187 859
Årets resultat	- 164 249
Totalt	- 3 352 108

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	230 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	- 263 596
Balanseras i ny räkning	- 3 318 512
Totalt	- 3 352 108

Upplysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi. I detta arbete tar föreningen hjälp och stöd av den ekonomiska förvaltaren och planerar ekonomin, både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering.

Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras.

Föreningen har idag ökade räntekostnader som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, liksom ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	1 842 800	1 744 355
Övriga rörelseintäkter		27 237	11 067
Summa Rörelseintäkter		1 870 037	1 755 422

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	3	-1 545 295	-1 217 827
Administration och förvaltning	4	-153 082	-119 586
Personalkostnader	5	-34 489	-31 245
Avskrivningar		-146 000	-146 000
Summa Rörelsekostnader		-1 878 866	-1 514 658

RÖRELSERESULTAT

-8 829 **240 764**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 628	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-171 048	-83 533
Summa Finansiella poster		-155 420	-83 533

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-164 249 **157 231**

RESULTAT FÖRE SKATT

-164 249 **157 231**

ÅRETS RESULTAT

-164 249 **157 231**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6, 7	27 854 353	28 000 353
Summa materiella anläggningstillgångar		27 854 353	28 000 353
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 854 353	28 000 353
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		142 736	100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 459	50 227
Kundfordringar		432 146	369 723
Summa kortfristiga fordringar		641 341	420 050
Kassa och bank			
Kassa och bank		705 557	848 418
Summa kassa och bank		705 557	848 418
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 346 898	1 268 468
SUMMA TILLGÅNGAR		29 201 251	29 268 821

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		28 069 644	28 069 644
Fond för yttre underhåll		368 000	230 000
Summa bundet eget kapital		28 437 644	28 299 644
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 187 859	-3 207 090
Årets resultat		-164 249	157 231
Summa fritt eget kapital		-3 352 108	-3 049 859
SUMMA EGET KAPITAL		25 085 536	25 249 785
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		157 534	109 510
Skatteskulder		0	29 004
Övriga skulder		183 414	157 803
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		574 767	522 719
Summa kortfristiga skulder		915 715	819 036
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		915 715	819 036
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 201 251	29 268 821

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-8 829	240 764
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	146 000	146 000
Summa	137 171	386 764
Erhållen ränta	15 628	0
Erlagd ränta	-171 048	-83 533
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-18 249	303 231
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-221 292	-3 315
Ökning av rörelseskulder	96 679	100 825
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-142 862	400 741
Årets kassaflöde	-142 862	400 741
Likvida medel vid årets början	848 418	447 678
Likvida medel vid årets slut	705 557	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:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnad	200

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

2024

59 902

2023

59 903

Hysesintäkter

Lokaler

1 539 266

1 445 542

Fastighetsskatt

174 423

173 364

Kabel-TV

49 536

49 536

Övriga hyresintäkter

6 000

6 000

1 769 225

1 674 442

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

4 178

3 150

Debiterade vattenkostnader

9 144

6 860

Övriga intäkter

351

0

13 673

10 010

Totalt nettoomsättning

1 842 800

1 744 355

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	37 191	38 316
Uppvärmning	446 952	410 969
Vatten och avlopp	55 677	37 678
Sophämtning	45 671	32 370
	585 491	519 333

Funktionell anläggningservice

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	90 031	20 124
Hiss	8 639	3 422
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	3 196	0
Brandskydd	0	7 067
	101 867	30 613

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	31 545	0
Fastighetsstäd	51 787	62 653
Matthyra	6 992	6 440
	90 323	69 093

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	57 470	55 610
-------------------	--------	--------

Övriga driftkostnader

Försäkring	50 227	45 753
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	231 710	231 013
	281 937	276 766

Reparationer

Reparationer	164 611	174 412
--------------	---------	---------

Underhåll

Underhåll	263 596	92 000
-----------	---------	--------

Totalt operativ drift och underhåll

1 545 295 1 217 827

Not 4. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

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

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	29 849	37 736
Extra ekonomisk förvaltning	42 758	22 377
	72 606	60 112

Revision

Revisionsarvode	5 100	5 857
-----------------	-------	-------

Försäkringar och övriga riskkostnader

Advokat- och rättegångskostnader	55 231	0
----------------------------------	--------	---

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	9 287	0
Bankkostnader	3 933	3 170
Övriga kostnader	2 245	45 767
	15 465	48 937

Totalt administration och förvaltning

153 082 119 586

Not 5. Personalkostnader**Styrelsen**

Styrelsearvode

2024**2023**

28 646

26 250

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader

5 843

4 995

Totalt personalkostnader**34 489****31 245****Not 6. Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

17 079 125

17 079 125

Summa:**17 079 125****17 079 125****Not 7. Byggnader och mark****2024-12-31****2023-12-31****Ackumulerade anskaffningsvärden**

Byggnad

28 000 353

28 146 353

Utgående anskaffningsvärden**28 000 353****28 146 353****Ackumulerade avskrivningar**

Årets avskrivningar

- 146 000

- 146 000

Utgående avskrivningar**-146 000****-146 000****Utgående redovisat värde****27 854 353****28 000 353****Taxeringsvärden**

Taxeringsvärde byggnader

34 000 000

34 000 000

Taxeringsvärde mark

73 400 000

73 400 000

107 400 000**107 400 000****Uppdelning av taxeringsvärde**

Bostäder

87 000 000

87 000 000

Lokaler

20 400 000

20 400 000

107 400 000**107 400 000****Not 8. Skulder till kreditinstitut**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Nordea	2026-01-19	3,810 %	1 487 835	1 487 835
Nordea	2026-10-21	3,780 %	1 712 165	1 712 165
Summa skulder till kreditinstitut			3 200 000	3 200 000

Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har uppdaterat sin underhållsplan 2025-01-07.

Underskrifter

den 12 / 3 2025



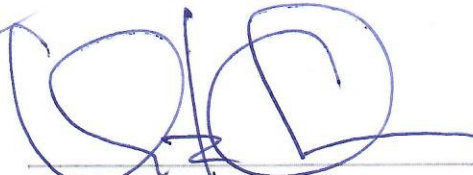
Carita Lesche Hornevall



Eleonora Stenvall



Bernt Gustavsson



Urban Cedergren Olsson



Samuel Lundberg

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

3/4-25



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 2024-01-01 – 2024-12-31. 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 7 april 2025



Martin Boström
Extern revisor