

Bostadsrättsföreningen Rosen 19

702001-8102
Hälsingegatan 7, 113 23 STOCKHOLM

ÅRSREDOVISNING 2014

Styrelsen avger härmed redovisning för förvaltningen under räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2014.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Verksamheten bedrevs fram till 1997 som "Bostadsföreningen Rosen nr 19 U.P.A.". Ombildning till "Bostadsrättsföreningen Rosen 19" skedde 5 augusti 1997.

Nya stadgar registrerades vid Bolagsverket 2011. Samma år beslöts också vid två extra stämmor om nya insatser per lägenhet samt reviderade Andelstal för årsavgifter.

Fakta om vår fastighet

Fastighetsbeteckning: Rosen 19

Förvärv: 1929

Kommun: Stockholm

Nybyggnadsår: 1900. På fastigheten finns 2 st bostadshus. Gathuset har 5 våningar inklusive vindsvåning. Gårdshuset består av 4 våningar samt s.k. vindsetager högst upp. Hiss finns i gathuset. Till de båda husen och under hela mellangården finns källare med ingång från gårdarna och från gatan. På innergården finns också en mindre förhöjd källare med ingång enbart från gården.

Fastigheten är taxerad till 43 431 000 kr, varav 25 296 000 kr mark (825 kvm).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningens fastighet innehåller 25 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Av dessa färdigställdes två nya lägenheter på gathusets vind under 2011. Samma år upplåt föreningen gårdsvinden till de tre innehavarna högst upp i gårdshuset så att de kunde utökas med vindsetager.

Två lägenheter på nedre botten med ingångar från gatan är bostadsrättslokaler och används för affärsdrivande verksamhet (lgh nr 1 och 2) och måste därför beskattas som lokaler.

Fastigheten innehåller lokaler för uthyrning under mellangården och delar av gathusets källare. Samtliga har ingång från gatan ned till gathusets källare. Lokalerna är iordningställda mellan 2009 och 2012 och samtliga avtal är nu omförhandlade en gång. Alla avtal har uppsägning för omförhandling senast 9 månader före löptidens utgång.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Musikstudio	80 kvm	löptid: 2016-09
Kontor för eventföretag	125 kvm	löptid: 2018-08 (omförhandlat 2014)
Konsulttjänster och webshop	28 kvm	löptid: 2018-03 (omförhandlat 2014)

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende de uthyrda lokalerna och de båda bostadsrättslokalerna med affärsdrivande verksamhet.

Fastighetens tekniska status

Nya fönster (reparation/målning 1992) och omputsning fasader	1973	
Större elrenovering i fastigheten	1987	
Gathuset. Nytt plåttak mot gården.	1983	
Fjärrvärme (Anm. Modern styrenhet installerad 2002)	1990	
Gathuset. Mot gatan nytt koppartak. Plåt renoverad mot gården.	1994	ALE plåtarbeten
Gårdshuset. Nytt koppartak båda sidor	1995	..-
Stambyten – avlopp, kall-/varmvatten, varmvattencentral inklusive stambyten i flertalet lägenheter	1996-98	Klimatrör AB ..-
Ytbeläggning, tätning, mm, gårdskällare innergården	1997	Binab
Målning mm entréplan	2003	O Timblad
Renovering trapphus.	2005	..-
Tvättstugan, förnyelse maskiner och renovering lokal.	2005-06	Fastighetsägarföreningen
Mellangården; nytt isolerat bjälklag och ytbeläggning	2009	RM Bygg AB (Binab)
Lokalen under mellangården iordningställd. 2 st lanterniner.		..-
Putsning, målning gårdsfasaderna. Målning samtliga fönster	2009	SE Puts & Murning AB
Målning gathustaket mot gården. Putsning/målning murar.		..-
De 3 äldre balkongerna mot gatan renoverades.		..-
Nya gallerförråd i källarna till lägenheterna	2010	BLT
Gårdsfasaderna. 15 nya balkonger och 2 altandörrar till uteplatser.	2011	WMP
Gathusvinden: 2 nya vindslägenheter med takterasser	2011	BLT
Gårdshusvinden: 3 vindsetager till lgh 22,23,24 med takterasser		..-
Gathusets hiss: Påbyggnad vinden, renovering och ny motor		..-
Nybyggnad 2 st gårdsförråd för sopor, cyklar, barnvagnar, m m	2012	Mfast AB
Ombyggnad källare gathus till hyreslokal för tjänster, 28 kvm		..-
Ombyggnad källare mellangården till hyreslokal kontor 125 kvm	2012	Darek HB, m fl
Brandskyddskontroll av alla eldstäder. Åtgärder	2012/13	Sthlm 2:a Sotningsdistrikt
Mellangården: Anläggning med växter, miniträd, bänkar, etc	2013	PLI Bygg / Freja
Bakgården: Anläggning av gården med marksten och kantsten	2014	Darek HB
Stålplåten från 2011 på gårdshustaket återställs till kopparplåt		Bång & Lewerth
OVK-besiktning		Scandvik AB

Förvaltning och övriga avtal

Redovisning	REVAC Redovisningsbyrå AB
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning och viss ekonomisk förvaltning	Styrelsen
Trappstädning	Ren Standard i Stockholm
Snöskottning	ME Flytt AB
Analog/digital kabel-TV	ComHem
Hiss	Hissen AB (Besiktning: Inspecta)
Ventilationsanläggningar (för hyresgäster + på tak)	Ravent AB

Medlemmar

Inga överlåtelser har skett under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 förlängning och 2 nya andrahandsupplåtelser.

Styrelse

Styrelsens sammansättning efter årsstämman den 7 april 2014.

Bernt Augustsson	Ledamot, ordförande och ekonomiskt ansvarig
Per-Olov Forslund	Ledamot, vice ordförande och vice värd
Hanna Bergman	Ledamot
Kenneth Solin	Ledamot
Eva Palmborg	Suppleant, administration av medlems- och lägenhetsförteckningen
Leif Sandhamre	Extern revisor
Malin Langtvét	Intern revisor

Bl

Valberedning: Gunilla Bohlin och Athina Strataki.

Antalet protokollförda formella styrelsemöten:

- Tidigare styrelsen 2 möten samt årsstämma 7 april. Sedan nya styrelsen 6 möten under året. Mellan de formella mötena har mail, telefonkontakter och enklare möten hört till vardagen.

Inga arvoden eller ersättningar har utgått till styrelsen.

Väsentliga händelser och utförda underhållsarbeten under verksamhetsåret

Det har varit en omfattande underhållsplan för styrelsen att hantera under 2014. Fokusområdet var anläggning av bakgården. När offerter togs in visade det sig att markanläggning med asfalt inte blev det billigaste alternativet utan vi fick in en bättre prisbild på anläggning med marksten från Darek HB. Vi trodde att en sådan vackrare och mer "tidsenlig" markanläggning skulle bli för dyr, men lyckligtvis blev det inte så.

Sammanfattning från årets underhållsplan:

- Bakgården har anlagts med marksten och runt träd och rabatter har kantsten uppförts.
- OVK-besiktning samtliga ventilationskanaler
- Renovering av de båda ytterdörrarna på mellangården och ytterdörren mot bakgården
- Återställt ett tidigare befintligt värmeelement i gathusets entré. Ny översvämningssump i pannrummet.
- Gårdshustaket har återställts med kopparplåt avseende de delar som anlades med vanlig stålplåt vid ombyggnaden av vindsetagerna 2011.
- Diverse oplanerade underhållsarbeten och mindre planerade arbeten: VVS (läckage i samband med regnvattenöversvämning i källaren), renovering plåt, underhåll el/lås/gångjärn/hiss mm

Väsentliga planerade händelser och fastighetsförbättringar efter verksamhetsåret

- Översyn och renovering av ytterdörren mot gatan samt målning av samtliga ytterdörrar (2015)
- Grundlig rengöring alternativt slipning av marmorgolven i entréplanen. Efterföljande polering (2015)
- Översyn av galler och luckor till källarna (2015)
- Utredda, besluta och uppgradera Comhem-nätet till teknik för Bredband/Fastighetsnät med utökade och billigare tjänster (2015-16). OBS Beslut ej taget utan tas under 2015.
- Förbättring av gathusfasaden. Den behöver antingen putsas och målas om i sin helhet precis som övriga fasader gjordes 2009, alternativt lagas och målas på utsatta ställen. Analys av behovsbilden är planerad att göras under 2015. Utifrån behoven avgörs sedan när och i vilken omfattning fasaden behöver åtgärdas.
- Täta taket på lilla källaren på bakgården (2016-)
- Översyn värmesystem, pannans automatik samt allmän översyn av äldre VVS i källarna (2016 -)

Föreningens ekonomi

Föreningen har på senare tid skapat en bättre ekonomisk grund som dels går i takt med en aktiv underhålls- och investeringsplan och dels har rymt en årlig amorteringsplan på 200 tkr de senaste åren. Detta har skett genom en ökad bas för avgifter genom de ombyggda och upplåtna vindarna till bostadsrätter (2011) men än mer genom en aktiv investering i hyreslokalerna i källarna sedan 2012, vilket medfört väsentligt högre hyresintäkter genom nya hyresgäster och omförhandling av hyresavtal.

Föreningen har sedan 2009 gjort de största och kostsammaste underhållsarbeten och förbättringar på fastigheten. Försäljningen av vindarna har inte fullt ut täckt upp dessa kostnader. Det som idag återstår av större förbättringar är gathusfasaden.

Nuvarande lånebild är 6,1 Mkr (se Not 11). Föreningens bankmedel vid bokslut var 413 tkr.

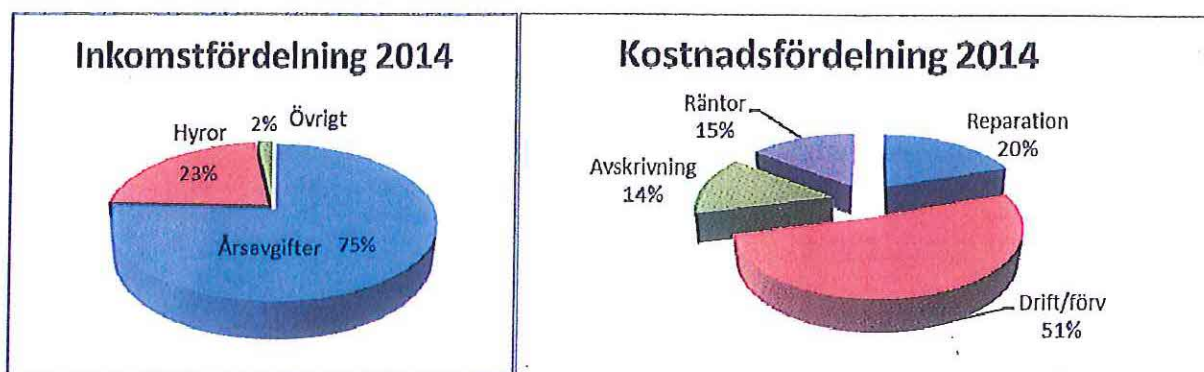
Twisten sedan 2009 med grannen om ersättning för muren löstes under året genom att vår underentreprenörs försäkringsbolag till slut täckte hela kostnaden (244 tkr). Även tvisten sedan ombyggnad av gårdshusvinden 2011 avseende återställande av delar av kopparplåten på taket löstes under året genom förlikning där samtliga inblandade parter (varav Rosen19 en part) fördelade hela kostnaden med 1/5 var (58,8 tkr var). Denna kostnad var inte budgeterad. Detta tillsammans med att även budgeterat underhåll blev något dyrare i utfall gjorde att den totala underhållskostnaden 2014 hamnade på knappt 100 tkr högre än budget. Å andra sådan var januari-mars väldigt mild så värmekostnaden 2014 totalt blev lägre än på många år.

BA

Föreningen tar ut överlåtelse- och pantsättningsavgift samt förhöjd avgift vid andrahandsupplåtelse
I fastigheten finns pantbrev uttagna på sammanlagt 10,3 Mkr ställda som säkerhet till Swedbank AB.

Ekonomiska nyckeltal

Fördelning av intäkter och kostnader:



2011: Årsavgifter 88%. Hyror 11%. Övrigt 1%.
2012: Årsavgifter 85%. Hyror 13%. Övrigt 3%
2013: Årsavgifter 76%. Hyror 22%. Övrigt 2%

2011: Drift/förvaltning 59%. Reparation 8%. Räntor 18%. Avskrivning 15%.
2012: Drift/förvaltning 50%. Reparation 18%. Räntor 17%. Avskrivning 15%
2013: Drift/förvaltning 56%. Reparation 12%. Räntor 16%. Avskrivning 16%

Årsavgift: 530 kr/kvm bostadsrättsyta och 750 kr/kvm bostadsrättslokal
Hyror: 1330 kr/kvm hyresrättsyta
Lån: 3212 kr/kvm bostadsrättsyta (eller 2861 kr/kvm totalyta)
Värme-/varmvatten: 133 kr/kvm totalyta (bostadsrätter och hyreslokaler)
Vattenkostnad: 17 kr/kvm totalyta (-"-)

Energideklaration 2009: 147 kWh/kvm/år, varav el 3 kWh/kvm (liknande hus 106-132 kWh/kvm).
Bostadsrätter bostad: 1799 kvm. Bostadsrättslokaler: 100 kvm.
Hyreslokaler: 233 kvm. Gemensamma utrymmen till hyreslokalerna, inkl. 2 förråd ca 25 kvm.
Föreningslokal: ca 16 kvm samlingsrum samt ca 15 kvm tillhörande toalett, dusch, städförråd, mm
Tvättstuga: ca 15 kvm

I övrigt hänvisas till efterföljande delen av årsrapporten innehållande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Stockholm 2015-03-12.


Bernt Augustsson


Per-Olov Forslund


Kenneth Solin


Hanna Bergman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-03-16


Leif Sandhamre


Malin Langqvist

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK där inget annat anges.

Flerårsöversikt (tkr)	2014	2013	2012	2011
Nettomsättning	1 386	1 368	1 226	1 082
Resultat efter finansiella poster	197	253	54	-14
Soliditet	42	40	38	40

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet (kronor):

ansamlat resultat	-956 351
årets resultat	197 405
	-758 946

behandlas så att

stadgeenlig avsättning sker till föreningens reparationsfond	130 292
i ny räkning överföres	-889 238
	-758 946

		2014	2013
		-----	-----
RESULTATRÄKNING	Not		
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 386 169	1 367 649
Övriga rörelseintäkter		1 045	7 392
		-----	-----
Summa rörelseintäkter		1 387 214	1 375 041
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-698 066	-623 493
Övriga externa kostnader	4	-143 860	-144 041
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-172 456	-172 456
		-----	-----
		-1 014 382	-939 990
Rörelseresultat		372 832	435 051
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	64	542
Övriga finansiella kostnader	6	-175 491	-182 630
		-----	-----
Resultat efter finansiella poster		197 405	252 963
		-----	-----
Årets resultat		197 405	252 963

BALANSRÄKNING

Not

1

TILLGÅNGAR

2014-12-31

2013-12-31

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

10 266 641

10 439 097

10 266 641

10 439 097

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

8

243 545

6 849

Förutbetalda kostnader och

upplupna intäkter

9

4 952

5 026

248 497

11 875

Kassa,bank och klientmedel

Kassa och bank

413 719

478 171

Bostadsrätterna, klientmedel

2 800

2 800

416 519

480 971

SUMMA TILLGÅNGAR

10 931 657

10 931 943

=====

=====

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
		-----	-----
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		91 000	91 000
Upplåtelseavgifter		3 699 000	3 699 000
Reservfond		695 000	695 000
Föreningens reparationsfond		<u>850 064</u>	<u>719 772</u>
		5 335 064	5 204 772
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-956 351	-1 079 022
Årets resultat		197 405	252 963
		-----	-----
Summa eget kapital		4 576 118	4 378 713
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	6 100 000	6 300 000
		-----	-----
Kortfristiga skulder		6 100 000	6 300 000
Leverantörsskulder		50 724	32 929
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	176 985	189 034
Övriga kortfristiga skulder	13	27 830	31 267
		-----	-----
		255 539	253 230
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		10 931 657	10 931 943
		=====	=====
Ställda panter:			
Fastighetsinteckningar		10 300 000	10 300 000
Ansvarsförbindelser:		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFN 2009:1
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallad K2.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFN 2009:1
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet
mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Redovisningen omfattar kalenderåret 2014-01-01 -2014-12-31.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Intäkter har värderats enligt huvudregeln.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad
ekonomisk livslängd.

Följande avskrivning tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	
Byggnad	0,50 %/år
Fastighetsförbättringar	2,00 %/år

Likvida placeringar

Likvida placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av
anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 Nettoomsättning	2014	2013
Årsavgifter	1 048 020	1 048 020
Andrahandsuthyrningar	15 252	19 386
Hyror lokaler	310 825	290 637
Uteplats/ förråd	12 072	9 606
	1 386 169	1 367 649

Not 3	Driftskostnader	2014	2013
	Fastighetsskatt/avgift	50 301	49 245
	Vatten och avlopp	36 480	35 610
	Värme	264 285	284 480
	Elkostnader	24 026	26 409
	Renhållning	32 356	29 012
	Reparationer och underhåll	233 261	135 121
	Kabel-TV	3 506	3 504
	Försäkring	19 884	24 409
	Medlems/serviceavgifter	4 786	4 833
	Diverse övriga kostnader	311	2 000
	Städning	28 870	28 870
		698 066	623 493
Not 4	Övriga externa kostnader	2014	2013
	Konsultkostnader	93 779	92 413
	Förvaltningskostnader	40 604	40 604
	Revisionsarvoden	7 000	4 800
	Administration	2 477	6 224
		143 860	144 041
Not 5	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2014	2013
	Byggnader	24 351	24 351
	Fastighetsförbättringar	148 105	148 105
		172 456	172 456
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter	2014	2013
	Ränteintäkter	64	542
		64	542

**Not 6 Räntekostnader och liknande
 resultatposter**

	2014	2013
Räntekostnader	172 436	180 137
Finansiella kostnader	3 055	2 493
	175 491	182 630

Not 7 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Anskaffningsvärde	4 870 375	4 870 375
Ombyggnad	0	0
Utgående anskaffningsvärde	4 870 375	4 870 375
Ingående ackumulerade avskrivningar	-342 627	-318 276
Verksamhetsårets avskrivning	-24 351	-24 351
Utgående ackumulerade avskrivningar	-366 978	-342 627
Bokfört värde	4 503 397	4 527 748

Avskrivning sker med 0,5% av anskaffningsvärdet per år.
 Fastighetens taxeringsvärde är 43 431 000 varav markvärde 25 296 000.

Fastighetsförbättringar

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående värde anskaffningsvärde	7 405 258	7 405 258
Årets anskaffningar	0	0
Utgående värde anskaffningsvärde	7 405 258	7 405 258
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 493 909	-1 345 804
Verksamhetsårets avskrivning	-148 105	-148 105
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 642 014	-1 493 909
Bokfört värde	5 763 244	5 911 349
Avskrivning har skett med 2,0 % av anskaffningsvärdet per år.		
Summa byggnader och mark	10 266 641	10 439 097

Not 8 Övriga fordringar	2014-12-31	2013-12-31
Skattefordran	7 345	6 849
Fordran medlem	1 000	0
Fordringar koppartaksprojektet	235 200	0
	243 545	6 849
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald del försäkring	4 952	5 026
	4 952	5 026
Not 10 Eget kapital	2014	2013
<i>Insatser</i>		
Vid årets början	91 000	91 000
Årets inbetalningar	-	-
Omfördelning insatser/upplåtelseavgifter	0	0
	<u>91 000</u>	<u>91 000</u>
<i>Upplåtelseavgifter</i>		
Vid årets början	3 699 000	3 699 000
Årets inbetalningar	0	0
Inlöst bostadsrätt	0	0
Omfördelning insatser/upplåtelseavgifter	0	0
	<u>3 699 000</u>	<u>3 699 000</u>
<i>Reservfond</i>		
Vid årets början	695 000	695 000
	<u>695 000</u>	<u>695 000</u>
<i>Fond för yttre underhåll</i>		
Vid årets början	719 772	608 442
Årets avsättning (0,3% av taxeringsvärdet)	130 292	111 330
	<u>850 064</u>	<u>719 772</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Vid årets början	-826 059	-967 692
Omföring till fond för yttre underhåll	-130 292	-111 330
Årets resultat	197 405	252 963
	<u>-758 946</u>	<u>-826 059</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut	2014-12-31	2013-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen		
Swedbank Hypotek, 2,84 % 2016-09-26	2 300 000	2 300 000
Swedbank Hypotek, 2,84 % 2016-09-26	3 000 000	3 000 000
Swedbank Hypotek, 1,842 % rörligt lån	800 000	1 000 000
	6 100 000	6 300 000
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	89 363	75 448
Upplupen kostnad revision	7 000	6 000
Upplupen kostnad värme dec	44 821	38 653
Upplupen räntekostnad	33 470	35 567
Upplupen kostnad el	2 331	2 483
Upplupen kostnad konsult	0	28 463
Upplupen kostnad administration	0	2 420
	176 985	189 034
Not 13 Övriga kortfristiga skulder	2014-12-31	2013-12-31
Deposition lokalhyresgäst	15 500	15 500
Mervärdesskatteskuld	12 330	15 767
	27 830	31 267

