

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rotundan 5 i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2036.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fond noten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1897-01-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-14 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Daniel Joakim Lundin	Ordförande	
Fredrik Andreas Forsman	Ledamot	Avgått
Fredrik Anders Sallmén	Ledamot	
Therése Linnéa Rebecka van Berlekom	Ledamot	Tillträtt

Ann Elisabeth Hjertstedt Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ann Elisabeth Hjertstedt, Fredrik Anders Sallmén och Therése Linnéa Rebecka van Berlekom.

Styrelsen har under året avhållit 2 protokollförda sammanträden.

D.L
TvB
F.S
PLV
PD

Revisorer

Patrik Larsson-Utas
Filip Bertland
Lars Fritz

Ordinarie Intern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Valberedning

Carl Glimstedt
Monica Jonasson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rotundan 5	1881	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme av fastigheter och varmvatten.

Byggnadsår och ytor

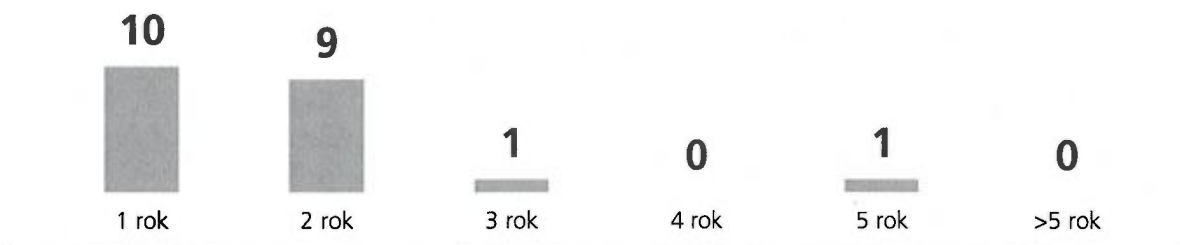
Fastigheten bebyggdes 1881 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1947.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 988 m², varav 988 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2036.

O.L.
TVB
A.S.
PLU
AB

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Energideklaration	2019	
Sotning	2019 - 2020	
Målning gårdstrapphus	2018	
Åtgärd värmecentral, uppgraderat expansionskärl	2018	pga service, garantiåtgärd
Montage arbetsplattformar och stegar	2017	Yttertak, taksäkerhet
Montering dörrstängare	2017	Gattrapphus
Målning fönster, entrépartier, trästaket, plank och dörrar till källare, puts och målning mur	2017	Gata, gård, gattrapphus, tvättstuga
Byte dagvattenbrunn	2017	pga läckage
NoOxygen avgasare utbytt	2017	Ny modell C650
Kontroll av värmeslingor	2017	Takrännor och stuprör
Automatisk dörröppnare, entréport	2016	Nyinstallation
OVK-besiktning	2016	
Målning gattrapphus och delar av portal	2015	pga Brand
Stamspolning	2015	
Rengöring ventilationskanaler	2014	
Underhåll port	2014	
Installation säkerhetsdörrar	2014 - 2015	Svenska skydd
Installation takvärme och nytt tak	2014	
Installation av fibernätverk	2014	Stockholms Stadsnät
Ny entredörr gårdshus	2014 - 2015	
Elstambyte gathus	2014	I samband med brand
Nya balkonger	2014	Har bekostats av lägenhetsinnehavarna
Installation hiss	2013 - 2014	
Installation centralvärme	2012 - 2013	
Renovering källare och förråd	2011 - 2012	
Nya Balkonger	2010	Har bekostats av lägenhetsinnehavarna
Installation av rökgaskanaler	2001 - 2002	
Rörstambyte	1988 - 1992	
Omläggning av tak		1980-talet
Elstambyte		Troligen på 1970-talet
Omputsning av fasad		1980-talet
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning balkongsmide	2020	5 st balkonger byggda 2010
Byte maskiner tvättstuga	2021	Troligen inom 5-årsperioden
Stentrappor, underhåll	2021	Trapphus
Stengolv, underhåll	2021	Portal
Målning ställuckor	2021	Sockelluckor
Stamspolning VA	2022	21 lgh bad och kök
OVK -besiktning	2022	Rapport upprättas
Putsning fasad	2023	Gat- och gårdssida
Byte stuprör	2023	Gat- och gårdssida

D.2
TVB

4S

PLU

RB

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning och SBA	Egen förvaltning
Lägenhetsförteckning och medlemsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
TV grundutbud	SAPPA
Bredband 200/200 Mb	Stockholms stadsnät
Fjärrvärme, Avtal Trygg	Stockholm Exergi AB (AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad)
Elabonnemang, bundet 3 år	Ellevio AB 2016-2019
Vatten och Avlopp	Stockholms Vatten AB
Grovsopor och returpapper	Hans Anderssons Recykling
Städning	XLNT Allservice
Entrémattor	Hyrtvätt Stockholms AB
Sotning och Brandskyddskontroll	Stockholms 2:a sotningsdistrikt
Sommar-och vinterskötsel av gården	Föreningen
Sophämtning	Stockholms vatten och avlopp (SVOA)
Återvinning, tidningar	Veolia Recycling Solutions Sweden AB
Hisservice	Stockholm Hiss-Service AB
Värmeslignor, takrännor	Dimson AB
Undercentral för fjärrvärme	Kvaliteum Fastighetsteknik

Föreningens ekonomi

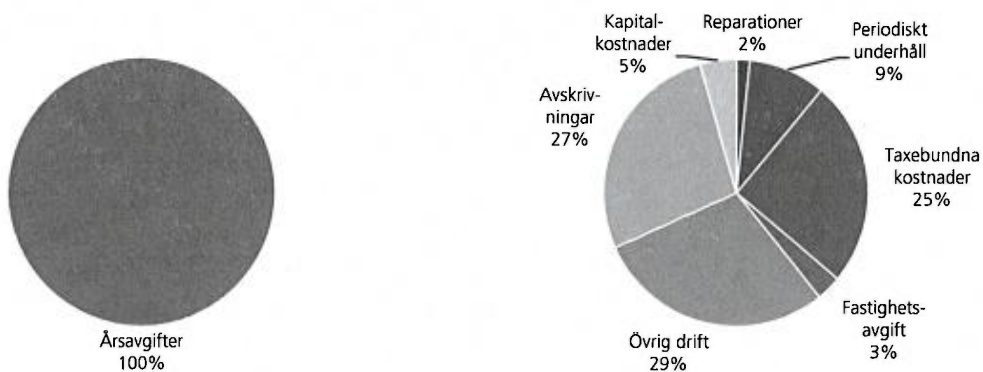
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 060 870	625 941
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	999 954	1 011 576
Finansiella intäkter	6	39
Minskning kortfristiga fordringar	3 373	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	322 956
	1 003 333	1 334 571
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	637 251	863 612
Finansiella kostnader	41 607	33 958
Ökning av kortfristiga fordringar	0	2 071
Minskning av kortfristiga skulder	315 730	0
	994 589	899 641
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 069 615	1 060 870
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	8 745	434 930

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

02
TVB
4.5
PLU
FB

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

För att säkerställa en god, kvalitetsorienterad och över tid en kostnadseffektiv drift har föreningen som en konsekvens av utlöpta garantitider tecknat avtal med utvalda delar av den tekniska förvaltning som sköts i egen regi. Avtal har tecknats för service, kontroll och underhåll av undercentral för fjärrvärme. Avtal har tecknats för service av hiss. Avtal har också tecknats för underhåll och service av värmekablage och röjning för takrännor.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	1 009	1 012	1 012	801
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 898	2 898	2 898	2 898
Elkostnad/m ² totalyta	25	23	20	19
Värmekostnad/m ² totalyta	170	177	172	165
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	22	19	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	42	34	32	46
Soliditet (%)	64	61	64	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	65	-142	-253	-63
Nettoomsättning (tkr)	997	1 000	1 000	792

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 988 m² bostäder.

D.2
TVB
4.5
PLU
KB

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	15 980	0	0	15 980
Upplåtelseavgifter	6 189 020	0	0	6 189 020
Fond för yttre underhåll	882 267	271 363	-330 618	941 522
S:a bundet eget kapital	7 087 267	271 363	-330 618	7 146 522
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 809 572	-271 363	188 698	-1 726 907
Årets resultat	65 137	65 137	141 920	-141 920
S:a ansamlad förlust	-1 744 435	-206 226	330 618	-1 868 827
S:a eget kapital	5 342 832	65 137	0	5 277 695

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	65 137
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 538 209
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-271 363
summa balanserat resultat	-1 744 435

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

87 500
-1 656 935

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

D.2
TVB
F.S
PLU
FB

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	997 190	999 711
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 764	11 865
Summa rörelseintäkter		999 954	1 011 576
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-490 101	-714 333
Övriga externa kostnader	Not 5	-89 906	-87 703
Personalkostnader	Not 6	-57 244	-61 576
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-255 965	-255 965
Summa rörelsekostnader		-893 216	-1 119 577
RÖRELSERESULTAT		106 738	-108 001
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	39
Räntekostnader och liknande resultatposter		-41 607	-33 958
Summa finansiella poster		-41 601	-33 919
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		65 137	-141 920
ÅRETS RESULTAT		65 137	-141 920

0.2
TVB
F.S
PLU
PB

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	6 603 236	6 859 201
Summa materiella anläggningstillgångar	6 603 236	6 859 201
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	6 603 236	6 859 201
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	2 533
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 372 078	1 322 798
Summa kortfristiga fordringar	1 372 078	1 325 331
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	359 588	400 963
Summa kassa och bank	359 588	400 963
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 731 666	1 726 294
SUMMA TILLGÅNGAR	8 334 902	8 585 495

0.2
TVB
F.S
PLV
PB

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 205 000	6 205 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	882 267	941 522
Summa bundet eget kapital		7 087 267	7 146 522
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 809 572	-1 726 907
Årets resultat		65 137	-141 920
Summa fritt eget kapital		-1 744 435	-1 868 827
SUMMA EGET KAPITAL		5 342 832	5 277 695
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	2 862 775	2 862 775
Summa långfristiga skulder		2 862 775	2 862 775
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		34 455	355 386
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	94 840	89 639
Summa kortfristiga skulder		129 295	445 025
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 334 902	8 585 495

O.2
TVB
Z.S
PLU
FK

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	30 år	30 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år
Elanläggning	10 år	10 år
Bredband	10 år	10 år
Hiss	40 år	40 år
Värmeanläggning	50 år	50 år
Säkerhetsdörrar	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	997 160	999 693
Öresutjämning	30	18
	997 190	999 711

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	2 764	0
Övriga intäkter	0	11 865
	2 764	11 865

0.2
TVB
7.5
PLU
PB

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	419
	Städning entreprenad	35 383	34 536
	Städning enligt beställning	9 663	0
	Mattvätt/Hyrmattor	11 565	9 661
	Hissbesiktning	1 375	2 688
	Gård	1 787	4 551
	Serviceavtal	9 919	0
	Förbrukningsmateriel	1 690	274
	Fordon	0	573
		71 381	52 702
	Reparationer		
	Tvättstuga	3 552	8 949
	Entré/trapphus	2 909	0
	Värmeanläggning/undercentral	4 875	0
	Elinstallationer	2 035	0
	Hiss	1 525	2 033
		14 896	10 982
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	87 500	319 954
	Lås	0	10 664
		87 500	330 618
	Taxebundna kostnader		
	El	24 490	22 614
	Värme	167 574	174 574
	Vatten	22 239	21 580
	Sophämtning/renhållning	21 003	20 284
		235 306	239 052
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	16 165	15 809
	Kabel-TV	10 736	13 111
	Bredband	25 200	23 982
		52 101	52 902
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	28 917	28 077
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	490 101	714 333

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Juridiska åtgärder	0	9 600
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Föreningskostnader	2 906	0
	Förvaltningsarvode	59 542	57 728
	Administration	6 928	5 750
	Konsultarvode	15 775	10 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 330	4 250
		89 906	87 703

0.2
TVB
A.S
PLW
PB

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	43 558	41 000
	Löner	0	7 000
	Sociala kostnader	13 686	13 576
		57 244	61 576
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	59 000	59 000
	Förbättringar	196 965	196 965
		255 965	255 965
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 459 614	8 459 614
	Utgående anskaffningsvärde	8 459 614	8 459 614
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 600 413	-1 344 448
	Årets avskrivningar enligt plan	-255 965	-255 965
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 856 378	-1 600 413
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 603 236	6 859 201
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	9 800 000	9 800 000
	Taxeringsvärde mark	19 200 000	19 200 000
		29 000 000	29 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	29 000 000	29 000 000
		29 000 000	29 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	229	229
	Skattefordran	23 322	24 162
	Klientmedel hos SBC	710 027	659 907
	Fordringar	638 500	638 500
		1 372 078	1 322 798

D. 2
TVB
K.S
PLU
A3

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	941 522	1 247 111
	Reservering enligt stadgar	271 363	271 363
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-330 618	-576 952
	Vid årets slut	882 267	941 522

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Swedbank	1,551 %	623 000	623 000	
	Swedbank	1,515 %	500 000	500 000	
	Swedbank	1,735 %	500 000	500 000	
	Swedbank	1,355 %	458 000	458 000	
	Swedbank	1,398 %	200 000	200 000	
	Swedbank	1,398 %	581 775	581 775	
	Summa skulder till kreditinstitut		2 862 775	2 862 775	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			2 862 775	2 862 775	

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Vatten	5 587	0
	Sophämtning	4 952	0
	Ränta	4 521	3 209
	Avgifter och hyror	79 780	86 430
		94 840	89 639

Not 13	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT
	Inget att notera.

D. L.
TVB
A.S
PLU
KJ

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2020



Daniel Joakim Lundin
Ordförande



Fredrik Anders Sallmén
Ledamot



Therése Linnéa Rebecka van Berlekom
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2020



Filip Bertland
Intern revisor



Patrik Larsson-Utas
Intern revisor

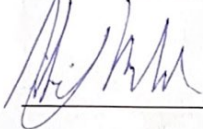
REVISIONSBERÄTTELSE
för Bostadsrättsföreningen Rotundan 5 i Stockholm

Undertecknade som är utsedda revisorer i Bostadsrättsföreningen Rotundan 5 i Stockholm har granskat föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för verksamhetsåret 2019.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att stämman fastställer balansräkningen och resultaträkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet från verksamhetsåret.

Stockholm den 13 maj 2020



Filip Bertland



Patrik Larsson-Utas