

Årsredovisning

för

Brf Rosenkullen

769601-9897

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Styrelsen för Brf Rosenkullen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Rosenkullen är ett privatbostadsföretag som registrerades den 23 januari 1997. Föreningen äger fastigheten Sköndal 17:2 med adresserna Rosenkullavägen 2A-12C i Lindesberg, med därpå uppförda byggnader. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 27 augusti 2018.

Föreningen har sitt säte i Lindesberg.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Lars Idstam	Ordförande
Christel Bjunge	
Eva Resare	

Valda t.o.m. årsstämman

2022
2022
2021

Styrelsesuppleanter

Kristina Andersson	2021
Tommy Persson	2021

- Firman tecknas av styrelsen i sin helhet eller av ledamöterna två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 9 (7) protokollförda sammanträden.
- Arvoden till styrelsen har utbetalats enligt stämmobeslut.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad via Söderberg & Partners Insurance Consulting.

Ordinarie revisorer

Nina Persson	Intern revisor
--------------	----------------

Valda t.o.m. årsstämman

2021

Revisorssuppleanter

Anneli Gustafsson	Intern rev.suppleant	2021
-------------------	----------------------	------

Valberedning

Claes-Göran Edvardsson	Sammanställande	2021
Solveig Wallin		2021

Föreningens byggnad

Fastighetbeteckning: Sköndal 17:2, förvärvad 1997. Fastighetens värdeår är 1988.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Söderberg & Partners Insurance Consulting. Kollektivt bostadstillägg har tecknats under året.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 542 kvm, varav 1 542 kvm utgör lägenhetsyta.

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök 9 st

3 rum och kök 11 st

Gemensamhetsutrymmen

Gårdshus med bastu.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning	Ekonomisk förvaltning, snöröjning
Samhällsbyggnad Bergslagen	Vatten/avlopp, avfall
Linde Energi	El, fjärrvärme
Tele2	Bredband
Bild AT	Kabel-TV (del av året)
Viasat	TV via fiber (del av året)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultatet visar ett underskott på 25 099 kr före avsättning till underhållsfonden.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2020. En avgiftshöjning på 2 % planeras fr.o.m. 2021-04-01. Den genomsnittliga årsavgiften uppgår till 769 kr/kvm.

Underhållsplan

För fastigheten finns en underhållsplan som sträcker sig 30 år framåt. I planen finns angivet periodicitet för olika underhållsåtgärder och beräknad kostnad för dessa. Underhållsplanen uppdateras och utnyttjas vid varje års budgetarbete. På detta sätt får föreningen en god överblick hela tiden av vilket planerat underhåll som står på tur. Årets avsättning till föreningens underhållsfond har i enlighet med underhållsplanen gjorts med 204 000 kr. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Reparationer och underhåll

Garagelängorna har målats och dåliga brädor har bytts ut under sommaren.

Alla garageportar har bytts ut och de är nu försedda med motor.

Lampor har bytts i garage och förråd.

Övriga händelser

OVK-besiktning har utförts av Lindesbergs Sotningsdistrikt AB (LSAB)

Energideklaration har utförts av OBM-gruppen

Efter årsskiftet byter föreningen ekonomisk förvaltare till SBC.

P.g.a. corona-pandemin har inga gemensamma aktiviteter, förutom årsmötet, kunnat genomföras.

Årsmötet hölls utomhus i maj månad.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	28
Under året avgående medlemmar	1
Under året tillkommande medlemmar	1
Medlemmar vid årets slut	28

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 1 (0) överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 187	1 187	1 187	1 187	1 187
Resultat efter finansiella poster	-25	-54	178	299	-234
Balansomslutning	9 610	9 827	10 037	10 054	9 864
Årsavgift/kvm bostadsyta	769	769	769	769	769
Kassalikviditet (%)	387	394	448	372	514
Soliditet (%)	11	11	11	10	7

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2019-12-31	7 150	516 956	617 023	-53 873
Balansering fg. års resultat			-53 873	53 873
Årets avs. till yttre fond		204 000	-204 000	
Årets disp. ur yttre fond		-348 063	348 063	
Årets resultat				-25 099
Eget kapital 2020-12-31	7 150	372 893	707 213	-25 099

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	563 150
Årets avsättning till yttre fond	-204 000
Årets uttag ur yttre fond	348 063
årets förlust	-25 099
	682 114
disponeras så att	
i ny räkning överföres	682 114
	682 114

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 186 536	1 186 536
Övriga rörelseintäkter		5 578	1
Summa rörelseintäkter		1 192 114	1 186 537
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-879 110	-892 562
Övriga externa kostnader	4	-71 883	-36 936
Personalkostnader och arvoden	5	-57 526	-55 279
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-93 552	-93 555
Summa rörelsekostnader		-1 102 071	-1 078 332
Rörelseresultat		90 043	108 205
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 047	3 476
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 189	-165 553
Summa finansiella poster		-115 142	-162 077
Resultat efter finansiella poster		-25 099	-53 872
Årets resultat		-25 099	-53 873

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

8 095 414

8 167 287

Inventarier, verktyg och installationer

7

0

21 678

Summa materiella anläggningstillgångar

8 095 414

8 188 965

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos Intresseförening

8

2 000

2 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

2 000

2 000

Summa anläggningstillgångar

8 097 414

8 190 965

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel

9

387 091

9 298

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

13 086

19 189

Summa kortfristiga fordringar

400 177

28 487

Kassa och bank

Kassa och bank

11

1 112 466

1 607 724

Summa kassa och bank

1 112 466

1 607 724

Summa omsättningstillgångar

1 512 643

1 636 211

SUMMA TILLGÅNGAR

9 610 057

9 827 176

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

7 150

7 150

Fond för yttre underhåll

372 893

516 956

Summa bundet eget kapital

380 043

524 106

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

707 213

617 023

Årets resultat

-25 099

-53 873

Summa fritt eget kapital

682 114

563 150

Summa eget kapital

1 062 157

1 087 256

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

4 082 396

8 325 000

Summa långfristiga skulder

4 082 396

8 325 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

4 247 552

180 000

Leverantörsskulder

56 118

84 446

Aktuella skatteskulder

11 079

27 898

Övriga skulder

14

16 280

879

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

134 475

121 697

Summa kortfristiga skulder

4 465 504

414 920

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9 610 057

9 827 176

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

Årsredovisning i mindre företag (K2).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande beslutas av styrelsen och redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder, avskrivningstiden bedöms till 100 år. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1 %
Installationer	10 %
Inventarier	20 %

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Kassalikviditet (%)

Omsättningsstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder exklusive lån som ska omsättas.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 186 536	1 186 536
	1 186 536	1 186 536

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Snöröjning och sandning	13 211	60 304
Reparationer	1 875	0
Underhåll	348 063	368 488
Fastighetsel	22 931	28 011
Fjärrvärme	164 630	170 394
Hisstelefon/porttelefon	186	0
Sophämtning	17 324	17 315
Fastighetsförsäkringar	39 429	37 215
Försäkringspremier	0	595
TV gm fiber	10 936	26 222
Fastighetsavgift/skatt	67 125	67 125
Grundavtal	46 875	43 272
Rep gemensamma utr	94 601	28 680
Vatten	51 924	44 942
	879 110	892 563

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Övrigt	15 930	22 487
Förbrukningsmaterial	8 614	1 573
Datakommunikation	9 040	2 232
Övriga förvaltningskostnader	1 069	3 044
Bankkostnader	3 012	2 730
Medlems-/föreningsavgift	4 971	4 870
Förbrukningsinventarier	2 797	0
Kreditupplysning	175	0
Redovisningstjänster	2 875	0
Övriga externa tjänster	23 400	0
	71 883	36 936

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	32 000	32 000
Löner övriga	15 013	12 212
Revisorsarvode	3 000	3 000
Arb.givaravg löner/ersätt	7 513	8 067
	57 526	55 279

Not 6 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	10 055 250	10 055 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 055 250	10 055 250
Ingående avskrivningar	-1 887 963	-1 816 089
Årets avskrivningar	-71 874	-71 874
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 959 837	-1 887 963
Utgående redovisat värde	8 095 413	8 167 287
Taxeringsvärden byggnader	6 550 000	6 550 000
Taxeringsvärden mark	2 400 000	2 400 000
	8 950 000	8 950 000
Bokfört värde byggnader	5 462 414	5 534 287
Bokfört värde mark	2 633 000	2 633 000
	8 095 414	8 167 287

Not 7 Inventarier och installationer

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	285 167	285 167
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	285 167	285 167
Ingående avskrivningar	-263 489	-241 808
Årets avskrivningar	-21 678	-21 681
Utgående ackumulerade avskrivningar	-285 167	-263 489
Utgående redovisat värde	0	21 678

Not 8 Fordringar hos intresseförening

	2020-12-31	2019-12-31
Insats Bostadsrätterna i Sverige	2 000	2 000
	2 000	2 000

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	4	9 298
Klientmedel hos SBC	387 087	0
	387 091	9 298

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	13 086	12 632
Förutbetald kabel-tv	0	6 557
	13 086	19 189

Not 11 Kassa och Bank

	2020-12-31	2019-12-31
Företagskonto Swedbank	57 577	581 644
Rörelsekonto Länsförsäkringar	21 612	1 915
Bankkort Swedbank	14 598	8 533
Sparkonto SBAB	1 018 679	1 015 632
	1 112 466	1 607 724

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,60	2024-12-30	4 167 448	4 252 500
Länsförsäkringar	2,14	2021-12-30	4 162 500	4 252 500
			8 329 948	8 505 000

Amorteringar enligt avtal	175 052	180 000
---------------------------	---------	---------

Långfristig del: 4 082 396 kr

Kortfristig del: 4 247 552 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.
Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 7 454 688 kr.

Not 13 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	9 921 000	9 921 000
	9 921 000	9 921 000

Not 14 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	10 406	656
Avräk lagstadgade soc avg	5 874	223
	16 280	879

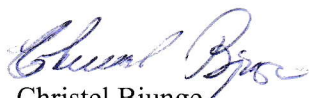
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna avgiftsräntor	22 269	41 473
Förutbetalda intäkter	91 414	58 753
Upplupen fjärrvärmekostnad	18 579	19 258
Upplupen elkostnad	2 213	2 213
	134 475	121 697

Lindesberg 2021-04-09



Lars Idstam
Ordförande



Christel Bjunge
Ledamot



Eva Resare
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-23



Nina Persson
Intern revisor