



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Rosen 1



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Rosen 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## 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.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 1959-05-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1964-11-05 och nuvarande stadgar registrerades 1999-06-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sigtuna.

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

#### Styrelsen

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| Sven Rune Öhlund            | Ordförande |
| Barbro Carina Hellström     | Ledamot    |
| Ulf Erik Larsen             | Ledamot    |
| Gert Olov Gerhard Söderberg | Ledamot    |

|                          |           |
|--------------------------|-----------|
| Johan Gustav Lindgren    | Suppleant |
| Kristian Robin Meijerbom | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

|                 |                  |     |
|-----------------|------------------|-----|
| Lina Jernebring | Ordinarie Extern | PWC |
|-----------------|------------------|-----|

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-09-07. Beslut ang. nya stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2020-10-12. Extra stämma med anledning av antagande av nya stadgar.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun  |
|----------------------|---------|---------|
| ROSERSBERG 6:7       | 1962    | Sigtuna |

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme samt kombipannor för olja/el.

### Byggnadsår och ytor

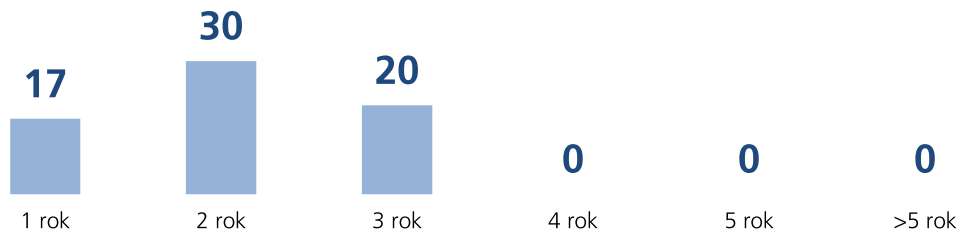
Fastigheten bebyggdes 1962 och består av 3 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1964.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 885 m<sup>2</sup>, varav 3 815 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 70 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 67 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Bastu  
Gemensamhetslokal/Övernattningslokal

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                                   | År          | Kommentar                      |
|----------------------------------------------------|-------------|--------------------------------|
| Ommålning av fritidslokal                          | 2019        | Klart                          |
| Ny belysning fritidslokal, tvättstuga, cykelförråd | 2019        | Klart                          |
| Ommålning fönster                                  | 2018        | Klart                          |
| Ommålning trapphus                                 | 2017        | Klart                          |
| Dränering                                          | 2017        | Klart                          |
| Omläggning av 1 tak                                | 2016        | Klart                          |
| Dränering av 1 hus                                 | 2016        | Klart                          |
| Bullerisolering av fönster                         | 2012 - 2013 | Utfört och betalat av Swedavia |
| Elstambyte                                         | 2007 - 2009 |                                |
| Rörstambyte                                        | 2007 - 2009 |                                |
| Installation av bergvärmepump                      | 2006        |                                |
| Omputsning av fasad                                | 1990        |                                |
| Omläggning av tak                                  | 1986        |                                |
| Planerat underhåll                                 | År          | Kommentar                      |
| Omläggning av tak                                  | 2022        | 2 hus                          |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

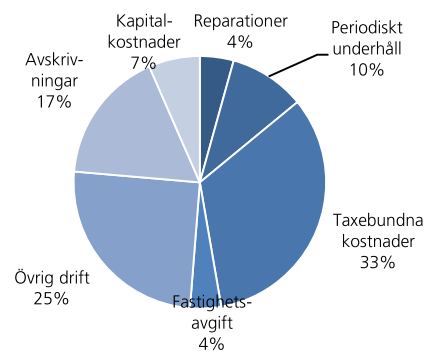
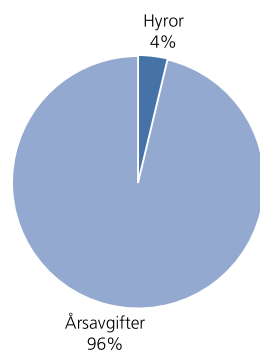
| Avtal                 | Leverantör                          |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Internetleverantör    | Com Hem                             |
| Teknisk förvaltning   | Styrelsen Rosen 1                   |
| Lägenhetsförteckning  | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Städning              | Canastel Clean                      |

## Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2020             | 2019             |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>2 035 716</b> | <b>1 390 839</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 2 703 234        | 2 710 374        |
| Finansiella intäkter                     | 187              | 111              |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 0                | 21 043           |
|                                          | <b>2 703 421</b> | <b>2 731 528</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 1 856 578        | 1 636 201        |
| Finansiella kostnader                    | 160 144          | 207 806          |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 29 150           | 1 168            |
| Minskning av långfristiga skulder        | 258 955          | 241 476          |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 87 182           | 0                |
|                                          | <b>2 392 009</b> | <b>2 086 651</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>2 347 128</b> | <b>2 035 716</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>311 412</b>   | <b>644 876</b>   |

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 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

Radonmätning genomfördes.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 67 st

Överlåtelse under året: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 80

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 79

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2020  | 2019  | 2018  | 2017   |
|------------------------------------------|-------|-------|-------|--------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 682   | 682   | 682   | 682    |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 2 555 | 2 623 | 2 686 | 2 750  |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 111   | 96    | 87    | 82     |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 24    | 65    | 38    | 91     |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 46    | 22    | 29    | 33     |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 41    | 53    | 54    | 64     |
| Soliditet (%)                            | 28    | 26    | 24    | 23     |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | 271   | 448   | -172  | -1 460 |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 2 701 | 2 709 | 2 704 | 2 710  |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 815 m<sup>2</sup> bostäder och 70 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 337 336                    | 0                        | 0                                                                      | 337 336                    |
| Reservfond                     | 76 400                     | 0                        | 0                                                                      | 76 400                     |
| Upplåtelseavgifter             | 1 142 164                  | 0                        | 0                                                                      | 1 142 164                  |
| Fond för yttre underhåll       | 211 098                    | 127 200                  | -43 302                                                                | 127 200                    |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>1 766 998</b>           | <b>127 200</b>           | <b>-43 302</b>                                                         | <b>1 683 100</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | 1 958 271                  | -127 200                 | 491 620                                                                | 1 593 851                  |
| Årets resultat                 | 271 456                    | 271 456                  | -448 318                                                               | 448 318                    |
| <b>S:a fritt eget kapital</b>  | <b>2 229 728</b>           | <b>144 256</b>           | <b>43 302</b>                                                          | <b>2 042 169</b>           |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>3 996 726</b>           | <b>271 456</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>3 725 269</b>           |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                  |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|
| årets resultat                                                     | 271 456          |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 2 085 471        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -127 200         |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>2 229 727</b> |

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

|                  |
|------------------|
| 211 098          |
| <b>2 440 825</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2020              | 2019              |
|--------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 2 701 434         | 2 709 227         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 1 800             | 1 147             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>2 703 234</b>  | <b>2 710 374</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -1 539 342        | -1 348 217        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -171 176          | -136 465          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -146 060          | -151 520          |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -415 243          | -418 159          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-2 271 821</b> | <b>-2 054 360</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>431 413</b>    | <b>656 014</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 187               | 111               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -160 144          | -207 806          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-159 957</b>   | <b>-207 695</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>271 456</b>    | <b>448 318</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>271 456</b>    | <b>448 318</b>    |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                     |          | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|------------------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |          |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |          |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 8,16 | 11 512 270        | 11 905 429        |
| Maskiner                                       | Not 9    | 158 333           | 180 417           |
| Inventarier                                    | Not 10   | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |          | <b>11 670 603</b> | <b>12 085 846</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |          |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 11   | 500               | 500               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |          | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |          | <b>11 671 103</b> | <b>12 086 346</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |          |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |          |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                   |          | 185               | 285               |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel         | Not 12   | 2 371 394         | 2 051 482         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 13   | 20 750            | 0                 |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |          | <b>2 392 329</b>  | <b>2 051 767</b>  |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                          |          |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |          | 227               | 227               |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |          | <b>227</b>        | <b>227</b>        |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |          | <b>2 392 556</b>  | <b>2 051 994</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |          | <b>14 063 659</b> | <b>14 138 339</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 1 479 500         | 1 479 500         |
| Reservfond                                     |           | 76 400            | 76 400            |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 14    | 211 098           | 127 200           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>1 766 998</b>  | <b>1 683 100</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | 1 958 271         | 1 593 851         |
| Årets resultat                                 |           | 271 456           | 448 318           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>2 229 728</b>  | <b>2 042 169</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>3 996 726</b>  | <b>3 725 269</b>  |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 15,16 | 7 736 185         | 9 756 706         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>7 736 185</b>  | <b>9 756 706</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 15,16 | 2 011 566         | 250 000           |
| Leverantörsskulder                             |           | 70 496            | 146 491           |
| Skatteskulder                                  |           | 8 007             | 5 900             |
| Övriga skulder                                 |           | 5 057             | 7 221             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 17    | 235 622           | 246 752           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>2 330 748</b>  | <b>656 364</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>14 063 659</b> | <b>14 138 339</b> |

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 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 ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

| Avskrivningar           | 2020 | 2019 |
|-------------------------|------|------|
| Fastighetsförbättringar | 20år | 20år |
| Värmeanläggning         | 20år | 20år |
| Stambyte                | 40år | 40år |
| Maskiner                | 10år | 10år |

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                 | 2020             | 2019             |
|-----------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter     | 2 600 488        | 2 600 488        |
| Hyror parkering | 99 150           | 106 950          |
| Hyror förråd    | 1 800            | 1 800            |
| Öresutjämning   | -4               | -11              |
|                 | <b>2 701 434</b> | <b>2 709 227</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2020         | 2019         |
|-----------------|--------------|--------------|
| Övriga intäkter | 1 800        | 1 147        |
|                 | <b>1 800</b> | <b>1 147</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|--------------|----------------------------------------|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning     | 1 500            | 10 375           |
|              | Snöröjning/sandning                    | 6 009            | 41 250           |
|              | Städning entreprenad                   | 75 000           | 68 750           |
|              | Mattvätt/Hyrmattor                     | 0                | 878              |
|              | Sotning                                | 2 396            | 6 838            |
|              | Myndighetstillsyn                      | 0                | 20 000           |
|              | Gård                                   | 354              | 4 711            |
|              | Serviceavtal                           | 1 670            | 1 615            |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 37 694           | 52 184           |
|              | Brandskydd                             | 1 623            | 0                |
|              | Fordon                                 | 4 006            | 41 354           |
|              |                                        | <b>130 252</b>   | <b>247 956</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Fastighet förbättringar                | 6 606            | 25 198           |
|              | Tvättstuga                             | 9 079            | 0                |
|              | Lås                                    | 0                | 1 275            |
|              | VVS                                    | 16 065           | 4 600            |
|              | Värmeanläggning/undercentral           | 11 565           | 3 813            |
|              | Ventilation                            | 8 838            | 0                |
|              | Elinstallationer                       | 0                | 1 231            |
|              | Fönster                                | 5 035            | 0                |
|              | Garage/parkering                       | 12 792           | 0                |
|              | Skador/klotter/skadegörelse            | 35 000           | 0                |
|              |                                        | <b>104 980</b>   | <b>36 117</b>    |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | Ventilation                            | 11 388           | 43 302           |
|              | Mark/gård/utemiljö                     | 225 596          | 0                |
|              |                                        | <b>236 984</b>   | <b>43 302</b>    |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 431 703          | 372 575          |
|              | Olja                                   | 91 683           | 251 257          |
|              | Vatten                                 | 180 560          | 85 907           |
|              | Sophämtning/renhållning                | 105 432          | 66 000           |
|              |                                        | <b>809 378</b>   | <b>775 739</b>   |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 66 489           | 57 978           |
|              | Kabel-TV                               | 95 516           | 93 489           |
|              |                                        | <b>162 005</b>   | <b>151 467</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>95 743</b>    | <b>93 636</b>    |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>1 539 342</b> | <b>1 348 217</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
|              | Kreditupplysning                | 1 532          | 1 831          |
|              | Juridiska åtgärder              | 3 438          | 0              |
|              | Inkassering avgift/hyra         | 4 475          | 0              |
|              | Revisionsarvode extern revisor  | 26 500         | 25 625         |
|              | Föreningskostnader              | 3 248          | 1 850          |
|              | Styrelseomkostnader             | 1 765          | 93             |
|              | Fritids- och trivselkostnader   | 855            | 3 488          |
|              | Förvaltningsarvode              | 74 744         | 73 630         |
|              | Administration                  | 23 133         | 13 506         |
|              | Korttidsinventarier             | 7 025          | 4 236          |
|              | Konsultarvode                   | 17 500         | 5 375          |
|              | Tidningar facklitteratur        | 451            | 451            |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För  | 6 510          | 6 380          |
|              |                                 | <b>171 176</b> | <b>136 465</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|--------------|------------------------------------------|----------------|----------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |                |                |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |                |                |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |                |                |
|              | Styrelse och internrevisor               | 121 300        | 124 000        |
|              | Sociala kostnader                        | 24 760         | 27 520         |
|              |                                          | <b>146 060</b> | <b>151 520</b> |

| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b> | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
|              | Förbättringar        | 393 159        | 393 159        |
|              | Maskiner             | 22 083         | 25 000         |
|              |                      | <b>415 243</b> | <b>418 159</b> |

| <b>Not 8</b> | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                     | <b>2020-12-31</b>  | <b>2019-12-31</b>  |
|--------------|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|              | <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>        |                    |                    |
|              | Vid årets början                              | 24 135 338         | 24 135 338         |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>24 135 338</b>  | <b>24 135 338</b>  |
|              | <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                    |                    |
|              | Vid årets början                              | -12 229 909        | -11 836 750        |
|              | Årets avskrivningar enligt plan               | -393 159           | -393 159           |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-12 623 068</b> | <b>-12 229 909</b> |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>11 512 270</b>  | <b>11 905 429</b>  |
|              | I restvärdet vid årets slut ingår mark med    | 771 232            | 771 232            |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
|              | Taxeringsvärde byggnad                        | 31 000 000         | 31 000 000         |
|              | Taxeringsvärde mark                           | 11 400 000         | 11 400 000         |
|              |                                               | <b>42 400 000</b>  | <b>42 400 000</b>  |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                    |                    |
|              | Bostäder                                      | 42 400 000         | 42 400 000         |
|              |                                               | <b>42 400 000</b>  | <b>42 400 000</b>  |

| <b>Not 9</b> | <b>MASKINER</b>                                | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|--------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|              | <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|              | Vid årets början                               | 405 250           | 405 250           |
|              | Nyanskaffningar                                | 0                 | 0                 |
|              | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>405 250</b>    | <b>405 250</b>    |
|              | <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|              | Vid årets början                               | -224 833          | -199 833          |
|              | Årets avskrivningar enligt plan                | -22 083           | -25 000           |
|              | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|              | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-246 916</b>   | <b>-224 833</b>   |
|              | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>158 334</b>    | <b>180 417</b>    |

| <b>Not 10</b> | <b>INVENTARIER</b>                             | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | 42 817            | 42 817            |
|               | Nyanskaffningar                                | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>42 817</b>     | <b>42 817</b>     |
|               | <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | -42 817           | -42 817           |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-42 817</b>    | <b>-42 817</b>    |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

| <b>Not 11</b> | <b>ANDRA LÅNGFRISTIGA<br/>VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>       | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Insats Bostadsrätterna Sverige                          | 500               | 500               |
|               |                                                         | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Not 12</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                                | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|               | Kundfordringar                                          | 14 700            | 14 700            |
|               | Skattekonto                                             | 3 288             | 3 293             |
|               | Klientmedel hos SBC                                     | 1 629 340         | 1 317 928         |
|               | Placeringskonto hos SBC                                 | 717 561           | 717 561           |
|               | Fordringar                                              | 6 505             | -2 000            |
|               | Kortfristiga lånefordringar                             | 167 653           | 167 653           |
|               | Värdereglering kortfr fordring                          | -167 653          | -167 653          |
|               |                                                         | <b>2 371 394</b>  | <b>2 051 482</b>  |
| <b>Not 13</b> | <b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br/>UPPLUPNA INTÄKTER</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|               | Arvoden                                                 | 20 750            | 0                 |
|               |                                                         | <b>20 750</b>     | <b>0</b>          |
| <b>Not 14</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>                         | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|               | Vid årets början                                        | 127 200           | 697 334           |
|               | Reservering enligt stadgar                              | 127 200           | 127 200           |
|               | Reservering enligt stämmobeslut                         | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar                          | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut                     | -43 302           | -697 334          |
|               | <b>Vid årets slut</b>                                   | <b>211 098</b>    | <b>127 200</b>    |

**Not 15** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                                                | <b>Räntesats<br/>2020-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2020-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2019-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Handelsbanken                                  | 2,250 %                         | 412 880                      | 417 468                      | 2021-02-13                       |
| Handelsbanken                                  | 1,400 %                         | 1 468 970                    | 1 485 522                    | 2024-09-30                       |
| Handelsbanken                                  | 1,700 %                         | 683 624                      | 705 328                      | 2021-06-30                       |
| Handelsbanken                                  | 2,250 %                         | 690 131                      | 697 863                      | 2021-04-20                       |
| Handelsbanken                                  | 1,100 %                         | 2 079 922                    | 2 167 317                    | 2025-10-30                       |
| Handelsbanken                                  | 1,710 %                         | 2 121 424                    | 2 187 208                    | 2023-03-01                       |
| Handelsbanken                                  | 2,000 %                         | 2 290 800                    | 2 346 000                    | 2022-04-30                       |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>9 747 751</b>             | <b>10 006 706</b>            |                                  |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | -2 011 566                   | -250 000                     |                                  |
|                                                |                                 | <b>7 736 185</b>             | <b>9 756 706</b>             |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 450 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 16** STÄLLDA SÄKERHETER

|                        | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 13 036 000        | 13 036 000        |

**Not 17** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                    | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Ränta              | 14 886            | 24 255            |
| Avgifter och hyror | 220 736           | 222 497           |
|                    | <b>235 622</b>    | <b>246 752</b>    |

---

## Styrelsens underskrifter

---

ROSERSBERG den 7 / 6 2021



Sven Rune Öhlund  
Ordförande



Barbro Carina Hellström  
Ledamot

Ulf Erik Larsen  
Ledamot



Gert Olov Gerhard Söderberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 / 6 2021  
Öhlings PricewaterhouseCoopers AB



Lina Jernebring  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rosen nr 1, org.nr 714800-1394

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rosen nr 1 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån

dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rosen nr 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.



Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Anmärkning

Årsstämman avseende räkenskapsåret 2019 har, i strid med 6 kap. 9 § lagen om ekonomiska föreningar, inte hållits inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Skälet till detta är enligt styrelsen att man velat hålla stämman med anpassning till de restriktioner som införts i syfte att minska spridningen av coronaviruset.

Uppsala den 8 juni 2021  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lina Jernebring.  
Auktoriserad revisor

# Budget

| <b>BUDGET</b>                      | <b>Budget 2021</b> | <b>Utfall 2020</b> | <b>Budget 2020</b> |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>             |                    |                    |                    |
| Årsavgifter                        | 2 600 000          | 2 600 488          | 2 600 000          |
| Hyror parkering                    | 96 000             | 99 150             | 100 000            |
| Hyror förråd                       | 1 000              | 1 800              | 1 000              |
| Öresutjämning                      | 0                  | -4                 | 0                  |
| Övriga intäkter                    | 0                  | 1 800              | 0                  |
|                                    | <b>2 697 000</b>   | <b>2 703 234</b>   | <b>2 701 000</b>   |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>            |                    |                    |                    |
| <b>Fastighetskostnader</b>         |                    |                    |                    |
| Fastighetsskötsel gård beställning | -18 000            | -1 500             | -21 000            |
| Snöröjning/sandning                | -15 000            | -6 009             | -15 000            |
| Städning entreprenad               | -72 000            | -75 000            | -72 000            |
| Städning enligt beställning        | -1 000             | 0                  | -1 000             |
| Mattvätt/Hyrmattor                 | -1 000             | 0                  | 0                  |
| Sotning                            | -8 000             | -2 396             | -5 000             |
| Gemensamma utrymmen                | -1 000             | 0                  | -2 000             |
| Gård                               | -4 000             | -354               | -2 000             |
| Serviceavtal                       | -2 000             | -1 670             | -2 000             |
| Förbrukningsmateriel               | -27 000            | -37 694            | -14 000            |
| Brandskydd                         | 0                  | -1 623             | 0                  |
| Fordon                             | 0                  | -4 006             | 0                  |
|                                    | <b>-149 000</b>    | <b>-130 252</b>    | <b>-134 000</b>    |
| <b>Reparationer</b>                |                    |                    |                    |
| Fastighet förbättringar            | -55 000            | -6 606             | -106 000           |
| Tvättstuga                         | 0                  | -9 079             | 0                  |
| VVS                                | 0                  | -16 065            | 0                  |
| Värmeanläggning/undercentral       | 0                  | -11 565            | 0                  |
| Ventilation                        | 0                  | -8 838             | 0                  |
| Fönster                            | 0                  | -5 035             | 0                  |
| Garage/parkering                   | 0                  | -12 792            | 0                  |
| Skador/klotter/skadegörelse        | 0                  | -35 000            | 0                  |
|                                    | <b>-55 000</b>     | <b>-104 980</b>    | <b>-106 000</b>    |
| <b>Periodiskt underhåll</b>        |                    |                    |                    |
| Ventilation                        | 0                  | -11 388            | 0                  |
| Mark/gård/utemiljö                 | 0                  | -225 596           | 0                  |
|                                    | <b>0</b>           | <b>-236 984</b>    | <b>0</b>           |
| <b>Taxebundna kostnader</b>        |                    |                    |                    |
| El                                 | -388 000           | -431 703           | -353 000           |
| Olja                               | -262 000           | -91 683            | -153 000           |
| Vatten                             | -86 000            | -180 560           | -112 000           |
| Sophämtning/renhållning            | -69 000            | -105 432           | -104 000           |
|                                    | <b>-805 000</b>    | <b>-809 378</b>    | <b>-722 000</b>    |
| <b>Övriga driftskostnader</b>      |                    |                    |                    |
| Försäkring                         | -61 000            | -66 489            | -54 000            |
| Kabel-TV                           | -98 000            | -95 516            | -96 000            |
|                                    | <b>-159 000</b>    | <b>-162 005</b>    | <b>-150 000</b>    |
| <b>Fastighetsskatt</b>             |                    |                    |                    |
| Fastighetsskatt/kommunal avg.      | -93 000            | -95 743            | -92 319            |
|                                    | <b>-93 000</b>     | <b>-95 743</b>     | <b>-92 319</b>     |

|                                                  |                   |                   |                   |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b> |                   |                   |                   |
| Kreditupplysning                                 | -2 000            | -1 532            | -4 000            |
| Juridiska åtgärder                               | 0                 | -3 438            | 0                 |
| Inkassering avgift/hyra                          | 0                 | -4 475            | 0                 |
| Revisionsarvode extern revisor                   | -27 000           | -26 500           | -26 000           |
| Föreningskostnader                               | -2 000            | -3 248            | -3 000            |
| Styrelseomkostnader                              | -1 000            | -1 765            | 0                 |
| Fritids- och trivselkostnader                    | -4 000            | -855              | 0                 |
| Förvaltningsarvode                               | -78 000           | -74 744           | -76 000           |
| Administration                                   | -10 000           | -23 133           | -8 000            |
| Korttidsinventarier                              | 0                 | -7 025            | 0                 |
| Konsultarvode                                    | 0                 | -17 500           | 0                 |
| Tidningar facklitteratur                         | -1 000            | -451              | -1 000            |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För                   | -7 000            | -6 510            | -7 000            |
|                                                  | <b>-132 000</b>   | <b>-171 176</b>   | <b>-125 000</b>   |
| <b>Personalkostnader</b>                         |                   |                   |                   |
| Lön - fastighetsskötsel                          | 0                 | 0                 | -3 000            |
| Styrelsearvode                                   | -90 000           | -89 900           | -90 000           |
| Övriga arvoden                                   | -36 000           | -31 400           | -36 000           |
| Arbetsgivaravgifter                              | -30 000           | -24 760           | -30 000           |
|                                                  | <b>-156 000</b>   | <b>-146 060</b>   | <b>-159 000</b>   |
| <b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>          |                   |                   |                   |
| Förbättringar                                    | -394 000          | -393 159          | -394 000          |
| Maskiner                                         | -21 000           | -22 083           | -25 000           |
|                                                  | <b>-415 000</b>   | <b>-415 243</b>   | <b>-419 000</b>   |
| <b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>                    | <b>-1 964 000</b> | <b>-2 271 821</b> | <b>-1 907 319</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           | <b>733 000</b>    | <b>431 413</b>    | <b>793 681</b>    |
| <b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>        |                   |                   |                   |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror                    | 0                 | 187               | 0                 |
| Låneräntor                                       | -220 000          | -157 371          | -220 000          |
| Räntekostnader skattekonto                       | 0                 | -5                | 0                 |
| Övriga räntekostnader                            | 0                 | -2 768            | 0                 |
|                                                  | <b>-220 000</b>   | <b>-159 957</b>   | <b>-220 000</b>   |
| <b>RESULTAT</b>                                  | <b>513 000</b>    | <b>271 456</b>    | <b>573 681</b>    |

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)