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 byggentreprenader 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 bostadsrättsföreningen. 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 – skräddarsydd 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 bostadsrätts-föreningar 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

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.

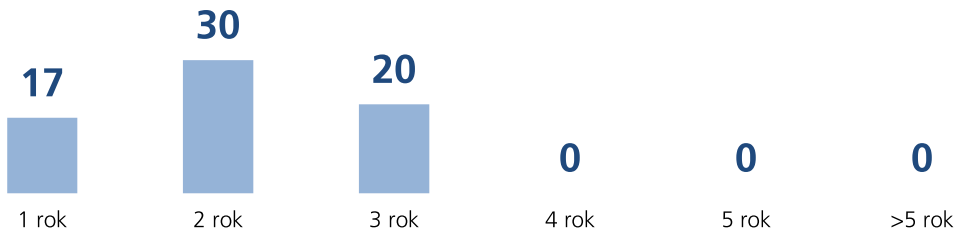
Uppvärmning sker via bergvärme samt kombipannor för olja/el.

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

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 885 m², varav 3 815 m² utgör lägenhetsyta och 70 m² 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.

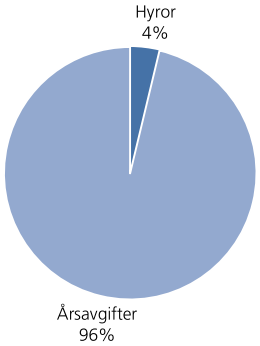
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Teknisk förvaltning	Styrelsen Rosen 1
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Canastel Clean

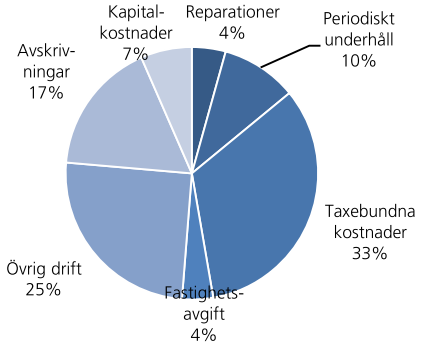
Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2020**	**2019**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 035 716**	**1 390 839**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 703 234	2 710 374
Finansiella intäkter	187	111
Ökning av kortfristiga skulder	0	21 043
	2 703 421	**2 731 528**
UTBETALNINGAR		
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
	2 392 009	**2 086 651**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**2 347 128**	**2 035 716**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**311 412**	**644 876**

*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
Överlåtelser 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/m² bostadsrättsyta	682	682	682	682
Lån/m² bostadsrättsyta	2 555	2 623	2 686	2 750
Elkostnad/m² totalyta	111	96	87	82
Värmekostnad/m² totalyta	24	65	38	91
Vattenkostnad/m² totalyta	46	22	29	33
Kapitalkostnader/m² 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 m² bostäder och 70 m² lokaler.

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	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
S:a bundet eget kapital	**1 766 998**	**127 200**	**-43 302**	**1 683 100**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 958 271	-127 200	491 620	1 593 851
Årets resultat	271 456	271 456	-448 318	448 318
S:a fritt eget kapital	**2 229 728**	**144 256**	**43 302**	**2 042 169**
S:a eget kapital	**3 996 726**	**271 456**	**0**	**3 725 269**

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
summa balanserat resultat	**2 229 727**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	211 098
att i ny räkning överförs	**2 440 825**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 701 434	2 709 227
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 800	1 147
Summa rörelseintäkter		**2 703 234**	**2 710 374**
RÖRELSEKOSTNADER			
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
Summa rörelsekostnader		**-2 271 821**	**-2 054 360**
RÖRELSERESULTAT		**431 413**	**656 014**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		187	111
Räntekostnader och liknande resultatposter		-160 144	-207 806
Summa finansiella poster		**-159 957**	**-207 695**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**271 456**	**448 318**
ÅRETS RESULTAT		**271 456**	**448 318**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,16	11 512 270	11 905 429
Maskiner	Not 9	158 333	180 417
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**11 670 603**	**12 085 846**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**11 671 103**	**12 086 346**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
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
Summa kortfristiga fordringar		**2 392 329**	**2 051 767**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		227	227
Summa kassa och bank		**227**	**227**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 392 556**	**2 051 994**
SUMMA TILLGÅNGAR		**14 063 659**	**14 138 339**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 479 500	1 479 500
Reservfond		76 400	76 400
Fond för yttre underhåll	Not 14	211 098	127 200
Summa bundet eget kapital		**1 766 998**	**1 683 100**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 958 271	1 593 851
Årets resultat		271 456	448 318
Summa fritt eget kapital		**2 229 728**	**2 042 169**
SUMMA EGET KAPITAL		**3 996 726**	**3 725 269**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	7 736 185	9 756 706
Summa långfristiga skulder		**7 736 185**	**9 756 706**
KORTFRISTIGA SKULDER			
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
Summa kortfristiga skulder		**2 330 748**	**656 364**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**14 063 659**	**14 138 339**

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
	2 701 434	**2 709 227**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	**2019**
Övriga intäkter	1 800	1 147
	1 800	**1 147**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2020	2019
Fastighetskostnader		
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
	130 252	**247 956**
Reparationer		
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
	104 980	**36 117**
Periodiskt underhåll		
Ventilation	11 388	43 302
Mark/gård/utemiljö	225 596	0
	236 984	**43 302**
Taxebundna kostnader		
El	431 703	372 575
Olja	91 683	251 257
Vatten	180 560	85 907
Sophämtning/renhållning	105 432	66 000
	809 378	**775 739**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	66 489	57 978
Kabel-TV	95 516	93 489
	162 005	**151 467**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**95 743**	**93 636**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**1 539 342**	**1 348 217**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2020	2019
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
	171 176	**136 465**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

Anställda och personalkostnader
Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

	2020	2019
Styrelse och internrevisor	121 300	124 000
Sociala kostnader	24 760	27 520
	146 060	**151 520**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2020	2019
Förbättringar	393 159	393 159
Maskiner	22 083	25 000
	415 243	**418 159**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	24 135 338	24 135 338
Utgående anskaffningsvärde	**24 135 338**	**24 135 338**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-12 229 909	-11 836 750
Årets avskrivningar enligt plan	-393 159	-393 159
Utgående avskrivning enligt plan	**-12 623 068**	**-12 229 909**
Planenligt restvärde vid årets slut	**11 512 270**	**11 905 429**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	771 232	771 232
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde mark	11 400 000	11 400 000
	42 400 000	**42 400 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	42 400 000	42 400 000
	42 400 000	**42 400 000**

Not 9 MASKINER

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	405 250	405 250
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**405 250**	**405 250**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-224 833	-199 833
Årets avskrivningar enligt plan	-22 083	-25 000
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-246 916**	**-224 833**
Redovisat restvärde vid årets slut	**158 334**	**180 417**

Not 10 INVENTARIER

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	42 817	42 817
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**42 817**	**42 817**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-42 817	-42 817
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-42 817**	**-42 817**
Redovisat restvärde vid årets slut	**0**	**0**

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Insats Bostadsrätterna Sverige	500	500
	500	**500**

Not 12 ÖVRIGA FORDRINGAR	**2020-12-31**	**2019-12-31**
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
	2 371 394	**2 051 482**

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Arvoden	20 750	0
	20 750	**0**

Not 14 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Vid årets början	127 200	697 334
Reservering enligt stadgar	127 200	127 200
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-43 302	-697 334
Vid årets slut	**211 098**	**127 200**

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors-ändringsdag
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
Summa skulder till kreditinstitut		**9 747 751**	**10 006 706**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 011 566	-250 000	
		7 736 185	**9 756 706**	

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

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	13 036 000	13 036 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	14 886	24 255
Avgifter och hyror	220 736	222 497
	235 622	**246 752**

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

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
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
	2 697 000	**2 703 234**	**2 701 000**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
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
	-149 000	**-130 252**	**-134 000**
Reparationer			
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
	-55 000	**-104 980**	**-106 000**
Periodiskt underhåll			
Ventilation	0	-11 388	0
Mark/gård/utemiljö	0	-225 596	0
	0	**-236 984**	**0**
Taxebundna kostnader			
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
	-805 000	**-809 378**	**-722 000**
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-61 000	-66 489	-54 000
Kabel-TV	-98 000	-95 516	-96 000
	-159 000	**-162 005**	**-150 000**
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-93 000	-95 743	-92 319
	-93 000	**-95 743**	**-92 319**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
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
	-132 000	**-171 176**	**-125 000**
Personalkostnader			
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
	-156 000	**-146 060**	**-159 000**
Avskrivningar och nedskrivningar			
Förbättringar	-394 000	-393 159	-394 000
Maskiner	-21 000	-22 083	-25 000
	-415 000	**-415 243**	**-419 000**
SA RÖRELSENS KOSTNADER	**-1 964 000**	**-2 271 821**	**-1 907 319**
RÖRELSERESULTAT	**733 000**	**431 413**	**793 681**
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	187	0
Låneräntor	-220 000	-157 371	-220 000
Räntekostnader skattekonto	0	-5	0
Övriga räntekostnader	0	-2 768	0
	-220 000	**-159 957**	**-220 000**
RESULTAT	**513 000**	**271 456**	**573 681**

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 räkenskapssåret. 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 omsättningstillgångar (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