

Årsredovisning 2020

BRF RÖSJÖN I SOLLENTUNA

714800-2897



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF RÖSJÖN I SOLLENTUNA

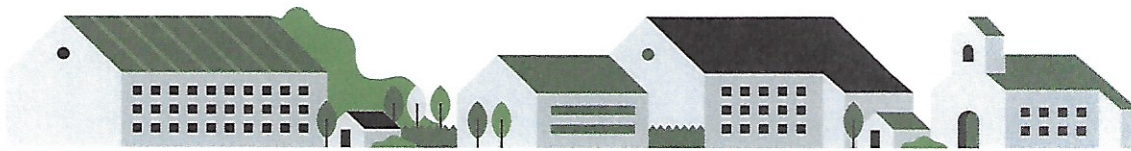
Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Noter	14

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
RESULTATRÄKNING	I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
BALANSRÄKNING	Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
NOTER	I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande och utan tidsbegränsning. Medlemmens rätta föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1975-02-27.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Sjöbussen 1 och Sjökortet 1 och i Sollentuna kommun på adressen Lomvägen 60 i Sollentuna. Föreningen har 198 bostadsrätter om totalt 360 kvm. Föreningens 17 byggnader för bostäder och parkering uppfördes 1975.

Lägenhetsfördelning

Antal	Benämning	Total yta
198 st	Lägenheter(bostadsrätter)	14 184 kvm
49 st	förråd (hyresrätt)	180 kvm
110 st	garageplats(hyresrätt)	
70 st	parkeringsplatser(hyresrätt)	
18 st	gästparkeringsplatser	

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Sven Eric Nilsson	Ordförande
Kristina Makroff Von Gruenewaldt	Vice ordförande
Jan Edenfäll	Ledamot
Kenth Holmström	Ledamot
Rebecca Erngren	Ledamot
Tommy Ljusenius	Suppleant
Ludvig Georgiev	Suppleant
Tove Jonsson Törbacka	Suppleant

VALBEREDNING

Inger Zetterberg, Mats Base, Saed Mohsenchian och Anders Fridfelt

FIRMATECKNING

Sven Eric Nilsson, Kristina Makroff von Gruenewaldt och Kenth Holmström

REVISORER

Else-May Wirén Revisor

Björn Sjödin Revisor

ETT VIRUS VÄNDE UPP OCH NED PÅ SVERIGE OCH HELA VÄRDEN UNDER 2020 OCH NÄSTAN INGET BLEV SOM VI HADE PLANERAT. HUR GÖR MAN NÄR MAN INTE FÅR TRÄFFAS UTAN ATT MAN HÅLLER VISS DISTANS OCH INTE FÅR VARA SÅ MÅNGA! LITE HOPP OM FRAMTIDEN FINNS, OM NU VACCINERINGEN KOMMER IGÅNG! STYRELSEN HAR HÅLLIT SIG FRISKA, DÄREMOT HAR MÅNGA AV VÅRA LEVERANTÖRER DRABBATS AV CORONAN VILKET HAR INNEBURIT ATT HELA ÅRET HAR HALTAT ORDENTLIGT. TROTS CORONAN HAR STYRELSEN GJORT SÅ GOTT VI HAR FÖRMÅTT OCH RESULTATET FINNS NEDAN

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA GENOMFÖRDES 18 MAJ 2020 I KÄRRDALSSKOLANS MATSAL PÅ ETT CORONA SÄKERT SÄTT OCH I NÄRVARO AV 17 MEDLEMMAR, VARAV 16 RÖSTBERÄTTIGADE. SAMT ETT KONSTITUERANDE MÖTE 28 MAJ 2020

ENLIGT PUNKT 18 I STÄMMOPROTOKOLLET. MOTIONER KOMMER ATT BEHANDLAS VID ETT EXTRA SAMMANTRÄDE I HÖST. MOTIONERNA FÖRESLÅS DÄRFÖR ATT BORDLÄGGAS. STÄMMAN BESLUTADE I ENLIGHET MED DETTA FÖRSLAG. PÅ GRUND AV DEN ÖKADE CORONA SPRIDNINGEN UNDER HÖSTEN BESLUTADE STYRELSEN ATT ANVÄNDA POSTRÖSTNING FÖR MOTIONERNA. DETTA GENOMFÖRDES FRÅN 9/11 TILL 29/11

STYRELSEN HAR UNDER VERKSAMHETSÅRET HAFT 12 PROTOKOLLFÖRDA SAMMANTRÄDEN OCH 1 KONSTITUERANDE.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk och teknisk förvaltning	Nabo
Städning	Städpulsen
El och Fjärrvärme	SEOM
Utemiljö sommar och vinterskötsel	Lövhagen mark och trädgård

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska, tekniska förvaltningen och fastighetsskötseln har utförts av Nabo Group AB. Teknisk förvaltare har varit Jan Eriksson. Lägenhetsförteckningen har även den hanterats av Nabo Group AB. Styrelsen beslutade att tacka ja till ett avtal om tvättstugeservice från Nabo

Städning av har utförts av Städpulsen.

Lövhagen Mark & Trädgård har tagit hand om vår utemiljö, såväl sommar- som vinterskötsel.

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheterna har åsatts värde år 1976

Fastigheterna är beskattade med hel avgift

För inkomståret 2020 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1429,00 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet

Lägenhetsöverlåtelse

Under år 2020 har 11st överlåtelse genomförts. Dessutom har styrelsen beviljat 4st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att

upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort, då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand, blir nyttjanderätten till lägenhet, som innehas med bostadsrätt förverkad och

föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning

Föreningens ekonomi

Föreningen hade ett plus på skattekontot 89 405kr, 57 303kr flyttades till föreningens konto i SBAB. Föreningen hade 7st lån hos Swedbank, varav 2st låsta. Styrelsen beslutade att slå ihop 5st lån med rörlig ränta till 1st. Sven Eric N och Kristina Makroff v G hade ett möte med Swedbank i april. Lånen lades om till 1st med rörlig ränta som hamnade strax under 1%, (varierar), mot tidigare ränta mellan 1,19% och 1,73%. Dessutom insparad avkostnad.

Försäkringar

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa via ADE-försäkring Bolander & CO

Nr 25-1055937. I försäkringen ingår momenten egendoms-, hyresförlust-, fastighetsmaskin-, rättsskydds-, olycksfalls-, och självriskförsäkring. Vidare ingår Nomor fullserviceavtal, ansvarsförsäkring som fastighetsägare och försäkring för styrelseansvar, i bostadsrättsföreningar. Medlemmen är skyldig att ha en Hemförsäkring med bostadsrättstillägg som betalas av medlemmen själv.

Fastigheternas tekniska status och Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

För fastigheterna finns en 10-30-årig underhållsplan upprättad. Planen ses kontinuerligt över. 22/9 hade Jan A, Jan E, Sandra Löfving från Nabo, Sven Eric N och Kristina M v G ett möte för genomgång av den uppdaterade underhållsplanen och åtgärder att göra inom en planerad framtid. Sandra Löfving är vår nya tekniska förvaltare från och med 2021.

Den största enskilda händelsen var relining av VA- ledningsnätet. Tubus System AB valdes att genomföra relining i hela föreningen. Arbetet genomfördes i två etapper och påbörjades V41 2019 och slutfördes V9 2020. Tubus har också filmat stående stammar i ett flertal hus, för kontroll av stammarnas kondition och filmerna finns hos Brf Rösjön. Våra medlemmar har uttryckt att de är väldigt nöjda med upplägget, hur välplanerat det var och hur bra allt har fungerat, informationen från Tubus och styrelsen och inte minst dusch och toavagnarna och skogstoan. Slutbesiktningen är inte godkänd, det finns avvikelser, fel och brister av olika art och grader. Ett upprättande av utlåtande gjordes 2020-06-24. Besiktningsmannen rekommenderar att entreprenören själv går igenom fel och brister och åtgärdar dessa, i enlighet med utlåtandet. Garantitiden för entreprenörens arbetsprestation och för material och varor enl. ABT 06 gäller t.o.m. 2025-08-13 och funktionsgaranti gäller t.o.m. 2030-12-31 enligt Garantibevis. Enligt önskan från föreningens ansvarige projektledare Jan Eriksson från Nabo förlängdes garantitiden med drygt 4 månader. Entreprenören har inte åtgärdat avvikelser, fel och brister.

2 års garantikontroll på balkongrenoveringen skulle utföras under hösten 2020. Nabo håller i detta och garantikontrollen är inte utförd trots upprepade påpekande. Överlämnat till Nabo för åtgärd.

Energideklaration uppdateras våren 2020 i enlighet med gällande regler och är klar. Gäller till 30/5 2030.

Energideklaration finns uppsatt på anslagstavlan i porten till varje hus.

OVK-besiktning har genomförts under 2017–19 och ett antal anmärkningar noterades. Under våren 2020 arbetades vidare på att få åtkomst till lägenheter där man har nekats åtkomst, för att få ett avslut. Det hanteras av Nabo. Slutprotokoll finns hos Nabo.

Efterkontroll av bytta fläktar gjordes av Henriksbergs Verkstäder V43 och V45.

Radonmätningen beställdes under 2019 av Nabo, 163 radonpuckar var utlagda, mätningen var klar 2020-04-30.

Fläktarna i utsugslådorna vid gavlar av hus 50, 56 och 58 har gått igenom de fungerar inte korrekt och ska åtgärdas under våren 2021. Ärendet är lämnat till Nabo för åtgärd.

Arbeten med att förbättra vår utemiljö fortsätter. Lövhagens har fortsatt att sköta utemiljön. En del nyplanterade perenner och lökar klarade inte vintern och Lövhagen ersatte dem med nya. Avtalet med Lövhagen Mark & Trädgård sades upp till 31/12 2020. Lövhagen sköter fortfarande vinterunderhållet. Styrelsen har under sommaren / hösten tagit in flera offerter och haft möten med tänkbara entreprenörer. Vi valde efter noggrann genomgång, Svensk Utemiljö AB.

Några motioner som föreningsstämman 2019 godkände hade inte genomförts men arbete med dem pågick under 2020. Motioner från 2019 och 2020 har utförts enligt önskan.

Handledare vid trappan mellan vändplan och "Rösjö fjäll" och den nya korta trappan är monterade. Det trasiga taket på lekplatshuset på nedre delen är utbytt mot nytt. Ett träräcke vid gaveln till hus 60 är byggt som stöd för medlemmar. Styrelsen har köpt in 2 nya parkbänkar att ersätta de gamla, slitna och rangliga. Nya tak till souterrängnedgångar är byggda, med en liten lutning så att snön lättare glider av.

Under våren 2020 installerades 6 st. laddningspunkter för elbilar i garaget. Föreningen har nu 8 st. laddningspunkter. Elförbrukningen för dessa debiteras individuellt per fordon/användare. Ansökan om bidrag för laddningspunkter är inskickad till Naturvårdsverket och godkänd.

En hjärtstartare installerades i januari 2020, i vårt gemensamma soprum lätt tillgänglig för alla. Det är den enda centrala punkten där den är skyddad för väder och vind. Hjärtstartaren är försedd med värme för vinter och kylfläkt för varma dagar och är larmad. Man ska inte vara rädd för att använda hjärtstartaren. Den är självinstruerande och talar om vad man ska göra med lugn och tydlig röst.

DEN RÄDDAR LIV

PLANERAT UNDERHÅLL 2021

Dörrarna till de gamla soprummen är slitna, trasiga och en del med icke fungerande lås. Styrelsen tog in flera offerter och valde Secor. De levererar 16 st. dörrar. Samtidigt kommer vi att byta till sensorbelysning och städa soprummen. Bytet kommer att ske under våren 2021. Secor erbjuder också möjlighet att beställa säkerhetsdörr till ett rabatterat pris för alla medlemmar, länk finns på hemsidan.

29/9 2020 hade styrelsen ett möte med QSEC för en genomgång av föreningens värmesystem och energieffektivisering. 19/10 ett nytt möte med QSEC och genomgång av vad de hade kommit fram till, allt enligt en tydlig offert. Styrelsen kom överens om att ta in fler offerter och även få förtydligande av vad för åtgärder som krävs.

20/10 2020 hade styrelsen ett möte med Avloppsteknik Svenska AB, som presenterade, med ett bildspel, hur de arbetar med rensning av avloppssystem / spillvattensystem för att förlänga livslängden på stammarna. Styrelsen beslutade att låta Avloppsteknik göra en undersökning av föreningens stående stammar. Vid nästa möte konstaterades att stammarnas kondition är i avsevärt bättre skick än väntat och går att renovera med den teknik som Avloppsteknik använder. Styrelsen beslutade att tacka ja till offerten. Arbetet utfördes från 17/2 till 9/3 2021. Med 3 byggmöten under tiden. Problem har dock uppstått med en del stopp efter rensningen av stammarna. Avloppsteknik har filmat stammarna vid stoppen och sett felen som är orsaken och härrör dem till anmärkningarna på Tubus arbete med reliningen, enligt sakkunnigutlåtandet i slutbesiktningen 24/6 2020. Avloppsteknik har erbjudit sig att bistå vid reklamation enligt möte 16/3 2021. Hans Björknert och Gunnar Andersson har stor erfarenhet av liknande ärenden.

Allt större lastbilar kör in till lägenheterna bl.a. med matleveranser. De kör över stenkanterna, ut på gräsmattorna, in i och förstör rabatterna, Styrelsen har diskuterat att sätta upp en bilspärr vid infarten till husen.

Det finns ett omarbetat avtal för ansökan om renovering inne i lägenheten. Även avtalet för ansökan om renovering/ombyggnad av uteplats framsida och baksida, är omarbetat. Dessa finns på hemsidan. brfrosjon.se

Med hjälp av styrelsen och TaskRunner fick en medlem hjälp att forsla bort ej återuppsatt inglasning som stod och skräpade i trappuppgången.

Vi har problem med allt som slängs fel i hushållssoporna och i containerna vid vändplan. Allt mellan fåtöljer, madrasser till kartonger slängs felaktigt i hushållssoporna och i tidningscontainern. En extra och onödig kostnad för alla medlemmar. Därför har styrelsen diskuterat hur vi kan förändra soprummet till det bättre och eventuellt sätta upp en kamera.

Medlemsaktiviteter och information

Under året har två arbetsdagar genomförts. En grovdammsugare inköptes till vårabetsdagen som genomfördes 18 maj med sedvanlig uppslutning. Under höstarbetsdagen den 12 oktober arbetades med flera förslag enligt medlemmars önskemål, Båda arbetsdagarna deltog 20 - 30 st. medlemmar/gång. Fritidskommittén ordnade med grill och förplägnad. Hamburgare eller korv, vatten, te eller kaffe. Detta är alltid mycket uppskattat. Fritidskommittén har medverkat till boulespel vid föreningens boulebana vid Lomvägen 56.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 242st. Tillkommande medlemmar under året är 23st och avgående medlemmar var 20st. Vid räkenskapsårets slut fanns det 245st medlemmar i föreningen.

Information och utbildning

Ett Välkomstbrev ska delas ut till alla nya medlemmar. Viktig information som Välkomstbrev, Föreningens stadgar, Allmän information från A-Ö, Vem gör vad och Trivselregler finns på hemsidan. Dessa kan också delas ut i pappersform om medlem så önskar. Dokument och blanketter uppdateras hela tiden och aktuell version finns alltid på hemsidan: brfrosjon.se

Under året har styrelsen delat ut fyra Rösjöblad med information till medlemmarna, i februari, juni, oktober och december.

Antalet ärenden och förfrågningar via mail och vår hemsida ökar stadigt hela tiden. Frågor som ofta gäller bokningar och hyra av övernattningsrum, motionslokalen, parkeringsplatser och extraförråd besvaras ofta med vändande mail av styrelsens medlemmar. Andra frågor kan vara mer komplicerade och kan kräva både utredning och hjälp av vår förvaltare. Många frågor gäller också ombyggnad i den egna bostaden, kök och badrum, uteplatser på fram och baksida, där styrelsen alltid anmodar medlemmen att läsa våra stadgar och skicka in ifyllda ansökningar till styrelsen för godkännande. Blanketter finns på hemsidan. FB används också flitigt av våra medlemmar. För frågor och svar och annan information.

Kansliet har varit bemannad av styrelsemedlemmar torsdagskvällar udda veckor (utom sommartid). Medlemmarna har då kunnat komma ner och ställa frågor, vilket har utnyttjats väl.

Nya anslagstavlor är på gång. Styrelsens plan är också att byta belysning utanför portarna. Vi arbetar efter Planima, föreningens upprättade underhållsplan. Laddnings platser kommer vi succesivt att öka, efter behov.

Styrelsen håller på att gå igenom alla befintliga avtal med våra entreprenörer, för genomgång och uppgradering.

Årsavgifter

Styrelsen har följt föreningens ekonomi och arbetade med budgeten under hösten med rådgivning från vår förvaltare Nabo Group AB. I december antog styrelsen en budget för 2021 i vilket en förutsättning är en avgiftshöjning med 5% från 1 januari 2021.

Medlemsaktiviteter.

Under året har två arbetsdagar genomförts. Vårabetsdagen genomfördes 11 maj med god uppslutning. Under höstarbetsdagen den 12 oktober genomfördes flera förslag enligt medlemmars önskemål, Båda arbetsdagarna deltog 20 - 30 st medlemmar/gång. Fritidskommittén ordnade med grill och förplägnad på vår och höstarbetsdagarna. Hamburgare eller korv, te eller kaffe. Detta är alltid mycket uppskattat. Under året har vår föreningslokal utnyttjats av fritidskommittén. Där har det funnits bl. a. bokkafé. Fritidskommittén har också medverkat till boulespel vid föreningens boulebana vid Lomvägen 56.

Föredrag med adventskaffe och glögg hölls i föreningslokalen 2019-12-01, närvarande ca 10 medlemmar. Anders Fridfelt talade om Hemberedskap "beredd när det värsta händer" med tanke på hur beroende och sårbara vi är idag med all digital teknik som används. Anders är engagerad i Sollentuna kommuns beredskapsgrupp FRG. Föreningen har även upplåtit lokalen till lunchlokal för Tubus personal.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 240 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående

medlemmar var 8 st. Vid räkenskapsårets slut fanns det 242 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse + 2 interna.

Information/utbildning

Den informationsmapp med viktiga handlingar som i december 2017 delades ut till alla medlemmar. Mappen består av: Välkomstbrev, Föreningens stadgar, Allmän information från A-Ö, Vem gör vad och Trivselregler. Dokumenten uppdateras när så behövs och alla nya medlemmar som flyttar in ska få denna mapp och välkomstbrev. Dokument och blanketter uppdateras hela tiden och aktuell version finns alltid på hemsidan: brfrosjon.se.

Under året har styrelsen tagit fram fyra Rösjöblad med information till medlemmarna, ett i februari, ett i juni, ett i oktober och ett i december.

Antalet ärenden och förfrågningar via mail och vår hemsida ökar stadigt hela tiden. Frågor som ofta gäller bokningar och hyra av övernattningsrum, motionslokalen, parkeringsplatser och hyra av extraförråd besvaras ofta med vändande mail av styrelsens medlemmar. Andra frågor kan vara mer komplicerade och kan kräva både utredning och hjälp genom vår förvaltare. Många frågor gäller också ombyggnad i den egna bostaden, kök och badrum, där styrelsen alltid anmodar medlemmen att läsa våra stadgar. FB används också flitigt av våra medlemmar. För frågor och svar och annan information.

Kansliet har varit bemannad av styrelsemedlemmar torsdagskvällar udda veckor (utom sommartid). Medlemmarna har då kunnat komma ner och ställa frågor, vilket har utnyttjats väl.

Planerat underhåll 2019-2020

Alla takfläktar är utbytta 33 st. På grund av att åtkomst till några lägenheter har nekats, kommer OVK-arbetet att slutföras under våren 2020.

Renoveringen av föreningens stående stammar har börjat planeras med filmning som ligger till grund för beslut om åtgärder och tidsplan. Byggstart och genomförandetid beslutas under 2020.

Styrelsens plan är också att utföra behövliga renoveringar och målningsarbeten i ingångar till trapphus. Belysning utanför portarna. Dörrar till gamla soprum och slitna linoleummattor i källargångar behöver bytas. Trappräcken och nya anslagstavlor är på gång. Vi arbetar efter Planima, föreningens upprättade underhållsplan.

Dessutom kommer vi att succesivt öka antal laddnings platser efter behov. Antalet laddningsbara fordon väntas öka med tiden.

Styrelsen kommer att gå igenom alla befintliga avtal med våra entreprenörer, för genomgång och uppgradering.

Årsavgifter

Styrelsen har följt föreningens ekonomi och arbetade med budgeten under hösten med rådgivning från vår förvaltare Nabo Group AB. I december antog styrelsen en budget för 2020 i vilket en förutsättning är en avgiftshöjning med 2% från 1 mars 2020

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 242 st. Tillkommande medlemmar under året var 23 och avgående medlemmar under året var 20. Vid räkenskapsårets slut fanns det 245 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 21 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	9 844 958	9 621 870	9 168 049	8 971 298
Resultat efter fin. poster	-530 470	-3 254 076	10 791	1 339 773
Soliditet, %	34	36	42	47
Taxeringsvärde	234 964 000	234 964 000	181 909 000	181 909 000
Bostadsyta, kvm	14 184	14 184	14 184	14 184
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	650	631	601	589
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 908	1 705	1 717	1 306

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	1 276 800	-	-	1 276 800
Fond, yttre underhåll	20 938 589	-	-4 110 978	16 827 611
Balanserat resultat	-3 586 148	-3 254 076	4 110 978	-2 729 246
Årets resultat	-3 254 076	3 254 076	-530 470	-530 470
Eget kapital	15 375 165	0	-530 470	14 844 695

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 729 246
Årets resultat	-530 470
Totalt	-3 259 716

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	704 892
Att från yttre fond i anspråk ta	-2 092 435
Balanseras i ny räkning	-1 872 173
	-3 259 716

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		9 844 958	9 621 870
Rörelseintäkter		1 323	6 621
Summa rörelseintäkter		9 846 281	9 628 491
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-8 495 562	-10 632 279
Övriga externa kostnader	8	-388 707	-820 124
Personalkostnader	9	-240 900	-226 200
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-839 340	-839 359
Summa rörelsekostnader		-9 964 508	-12 517 962
RÖRELSERESULTAT		-118 227	-2 889 471
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 699	5 817
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-419 941	-370 421
Summa finansiella poster		-412 243	-364 604
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-530 470	-3 254 076
ÅRETS RESULTAT		-530 470	-3 254 076

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	37 695 804	38 535 144
Maskiner och inventarier	12	187 452	0
Pågående projekt		98 556	0
Summa materiella anläggningstillgångar		37 981 812	38 535 144
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 981 812	38 535 144
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		47 227	52 465
Övriga fordringar	13	32 045	90 065
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	267 410	264 029
Summa kortfristiga fordringar		346 682	406 559
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 548 153	3 293 980
Summa kassa och bank		5 548 153	3 293 980
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 894 835	3 700 539
SUMMA TILLGÅNGAR		43 876 646	42 235 682

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 276 800	1 276 800
Fond för yttre underhåll		16 827 611	20 938 589
Summa bundet eget kapital		18 104 411	22 215 389
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 729 246	-3 586 148
Årets resultat		-530 470	-3 254 076
Summa fritt eget kapital		-3 259 716	-6 840 224
SUMMA EGET KAPITAL		14 844 695	15 375 165
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	7 885 440	24 188 581
Övriga långfristiga skulder		200	200
Summa långfristiga skulder		7 885 640	24 188 781
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		19 179 881	0
Leverantörsskulder		475 931	1 267 265
Skatteskulder		42 194	31 061
Övriga kortfristiga skulder		104 219	97 107
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 344 086	1 276 303
Summa kortfristiga skulder		21 146 311	2 671 736
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 876 646	42 235 682

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rösjön i Sollentuna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2-3,64 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	1 500	0
Hysesintäkter, lokaler	66 400	68 100
Hysesintäkter, p-platser	482 137	504 163
Intäktsreduktion	-1 475	-100
Årsavgifter, bostäder	9 220 813	8 956 743
Övriga intäkter	76 905	99 585
Summa	9 846 281	9 628 491

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	171 050	16 260
Fastighetsskötsel	953 490	150 708
Snöskottning	16 377	67 977
Städning	210 994	232 548
Trädgårdsarbete	347 497	371 117
Övrigt	8 114	40 533
Summa	1 707 522	879 142

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	470 136	531 654
Summa	470 136	531 654

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Relining bottenplatta	2 023 134	2 725 291
Yttreunderhåll	69 301	0
Övrigt	0	2 090 579
Summa	2 092 435	4 815 870

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	1 218 655	1 366 835
Sophämtning	290 987	244 844
Uppvärmning	1 392 115	1 584 711
Vatten	536 075	503 977
Summa	3 437 832	3 700 367

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	3 496	1 456
Fastighetsförsäkringar	242 213	229 833
Fastighetsskatt	312 582	302 286
Kabel-TV	174 010	171 670
Övrigt	55 335	0
Summa	787 636	705 245

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	6 204	35 729
Kameral förvaltning	247 252	595 852
Konsultkostnader	0	43 806
Revisionsarvoden	38 511	40 072
Övriga förvaltningskostnader	96 740	104 665
Summa	388 707	820 124

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	32 900	21 281
Styrelsearvoden	208 000	204 919
Summa	240 900	226 200

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	419 916	370 170
Övriga räntekostnader	25	251
Summa	419 941	370 421

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	52 807 101	52 807 101
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	52 807 101	52 807 101
Ingående ackumulerad avskrivning	-14 271 957	-13 432 598
Årets avskrivning	-839 340	-839 359
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 111 297	-14 271 957
Utgående restvärde enligt plan	37 695 804	38 535 144
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 140 399</i>	<i>2 140 399</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	142 628 000	142 628 000
Taxeringsvärde mark	92 336 000	92 336 000
Summa	234 964 000	234 964 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	130 267	130 267
Inköp	187 452	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	317 719	130 267
Ingående ackumulerad avskrivning	-130 267	-130 267
Utgående ackumulerad avskrivning	-130 267	-130 267
Utgående restvärde enligt plan	187 452	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	32 102	90 065
Övriga fordringar	-57	0
Summa	32 045	90 065

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	292	292
Fastighetsskötsel	80 767	76 181
Försäkringspremier	38 665	45 029
Förvaltning	61 984	61 813
Kabel-TV	44 079	43 501
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 623	37 213
Summa	267 410	264 029

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank	2019-12-28	1,29 %		4 000 000
Swedbank	2022-11-25	2,08 %	3 885 440	3 885 440
Swedbank	2025-12-22	2,83 %	4 000 000	4 000 000
Swedbank	2019-10-28	0,95 %		6 000 000
Swedbank	2019-10-28	0,96 %		1 947 500
Swedbank	2019-10-28	1,54 %		2 744 800
Swedbank	2019-11-28	1,21 %		1 610 841
Swedbank	2021-01-28	0,81 %	3 000 000	
Swedbank	2021-01-28	0,81 %	16 179 391	
Summa			27 064 831	24 188 581

Varav kortfristig del 19 179 391

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

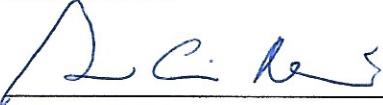
NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	26 000	26 000
El	168 598	124 427
Förutbetalda avgifter/hyror	855 834	801 864
Uppvärmning	197 424	216 985
Utgiftsräntor	74 754	39 060
Vatten	0	45 221
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 476	22 746
Summa	1 344 086	1 276 303

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	33 009 900	33 009 900
Summa	33 009 900	33 009 900

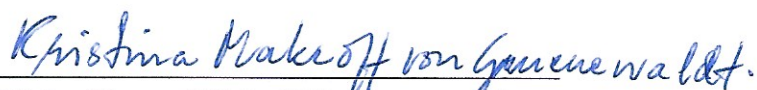
Underskrifter

Sollentuna, 2021 - 05 - 06

Ort och datum



Sven Eric Nilsson
Ordförande



Kristina Margaret Makroff Von Gruenewaldt
Vice ordförande



Kenth Holmström
Ledamot

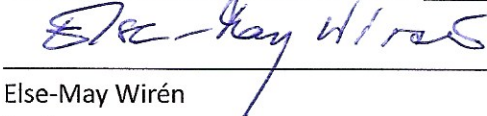


Rebecka Erngren
Ledamot

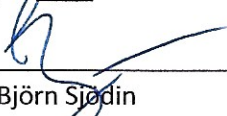


Jan Edenfäll
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05 - 12



Else-May Wirén
Revisor



Björn Sjödén
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Rösjön
Org.nr. 714800-2897

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Rösjön 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på fel. 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

41

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 BRF Rösjön 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

51

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.

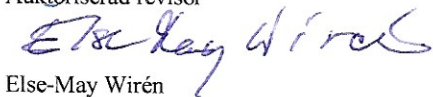
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Stockholm den 12 maj 2021


Björn Sjödén
Auktoriserad revisor


Else-May Wirén
Internrevisor

Björn Sjödin
Focus revision AB

Stockholm den 6/5-2021

Ledningens uttalande till föreningens revisor i anslutning till revision av årsredovisningen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av BRF Rösjöns årsredovisning för det räkenskapsår som slutade 2020-12-31 som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida årsredovisningen i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.

Vi bekräftar följande utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi har ansett vara nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss själva:

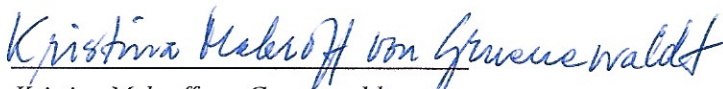
Årsredovisning

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av årsredovisningen enligt villkoren för revisionsuppdraget daterade 2019-03-18 särskilt att årsredovisningen ger en sann och rättvisande bild enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.
- Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen, däribland sådana som beräknas till verkligt värde, är rimliga.
- Närstående relationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.
- För alla händelser efter datumet för årsredovisningen som enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för årsredovisningen som helhet.

Lämnad information

- Vi har försett er med
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av årsredovisningen, t.ex. bokföring, dokumentation och annat
 - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionen
 - obegränsad tillgång till personer inom föreningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att årsredovisningen kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper

- styrelsen
- anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen
- andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på årsredovisningen.
- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningens årsredovisning, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar, förordningar och föreskrifter vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas.
- Vi har upplyst er om vilka föreningens närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.


Sven Eric Nilsson
Jan Edenfäll
Kristina Makroff von Gruenewaldt
Kenth Holmström
Rebecca Erngren

Från: Mikael Henningsson micke_70@bredband.net
Ämne: Motioner årsstämma 2021
Datum: 10 januari 2021 19:51
Till: kansli@brfrosjon.se

MH

Hej

Översänder två motioner till årsstämma 2021.

Mvh Micke

1



Motion till årsstämma i Bostadsrättsföreningen Rösjön.

Datum: 2021-01-10

Motionär: Mikael Henningsson Lomvägen 60
(namn, läg.nr
ev. adress)

Motion

Jag föreslår att stämman beslutar att:
Placerar ett hinder alternativt en bom på vägen upp till lekparken utanför lomvägen 60

Motivering och bakgrund till förslaget:

För att förhindra att bilar parkerar på vägen upp till lekparken och eller att de använder lekparken för att parkera bilar. Vägen upp till lekparken tillhör föreningen enligt Pär Blom driftledare gata Sollentuna Kommun.

Namnsteckning

2020-04-21



Motion till årsstämma i Bostadsrättsföreningen Rösjön.

Datum: 2021-01-10

Motionär: Mikael Henningsson Lomvägen 60
(namn, läg.nr
ev. adress)

Motion

Jag föreslår att stämman beslutar att:
Bygger ett staket längs med vägen upp till lekparken nere vid Lomvägen 60 (mot Lomvägen)

Motivering och bakgrund till förslaget:
För att förhindra att gräsmattan mellan nummer 60 och Lomvägen används som vändplan för bilar och budbilar. Vägen upp till lekparken tillhör föreningen enligt Pär Blom driftledare gata Sollenfuna Kommun.

Namnteckning

2020-04-21

Från: Saga Myrefalk sagamyrefalk@outlook.com
Ämne: Motionsförslag
Datum: 20 januari 2021 10:46
Till: kansli@brfrosjon.se

3

SM

Hej,

Lämnar in en motion gällande inköp av motionscykel till gymmet. Ett bra komplement till den nuvarande cardiovaskulära utrustningen, att cykla är något som passar dom flesta, även eller främst ur rehabiliteringssynpunkt.

Mvh
Saga Myrefalk



Motion till årsstämma i Bostadsrättsföreningen Rösjön.

Datum: 20120
Motionär: Saga Myrefalk
(namn, läg.nr: 42, lag 117
ev. adress: 19254 Sollentuna

Motion

Jag föreslår att stämman beslutar att:

Inköp av motionscykel till gymmet

Motivering och bakgrund till förslaget:

Bra komplettering av befintlig utrustning.
cykling är bra motion även ur rehabiliterings
synpunkt och det saknas idag.

Från: Joakim Romson joakimromson@gmail.com
Ämne: Motion 2021
Datum: 16 februari 2021 16:52
Till: kansli@brfrosjon.se

(4)

JR

Hej Kansliet, bifogat finner ni en motion från mig. Ni får jättegärna maila tillbaka och bekräfta att det är ok att lämna in motionen digitalt, och framförallt att min digitala signatur duger.

Tack!

--

Joakim Romson



Motion till årsstämma i Bostadsrättsföreningen Rösjön.

Datum: 2021-02-16

Motionär: Joakim Romson
(namn, läg.nr Lomvägen 50, LGH 083
ev. adress)

Motion

Jag föreslår att stämman beslutar att:

Fälla eken utanför Lomvägen 50 (mycket nära framför den sydvästra sidan av Lomvägen 50) för att återställa ljusinsläpp till lägenheterna.

Motivering och bakgrund till förslaget:

Eken utanför Lomv. 50 har nu växt så mycket att dess stora lövverk skymmer mycket av solen, framförallt för de boende på nedervåningen. Dessutom förmultnar eklöv långsamt så att eken hämmar resten av växtligheten.

Vi önskar därför att eken tas ned för att återställa ljusinsläppet för de boende, och för att förbättra föreningens utemiljö.

Trädet kommer fortsätta växa, och växa snabbare ju större det blir, så att kostnader för att beskära grenar kommer antagligen att öka för varje år som eken får växa. Antagligen kommer också kostnader för att rensa hängrännor och liknande från eklöv och grenar att öka.

(Några av oss boende har tidigare kontrollerat hos kommun, länsstyrelsen och skogsstyrelsen att eken inte har skyddsvärde utan går bra att fälla.)

Namnsteckning

Joakim Romson



Från: gunvorsegstrom@bredband.net
Ämne: Vb: Motioner till årsstämma i Bostadsrättsföreningen Rösjön
Datum: 27 februari 2021 19:38
Till: kansli@brfrosjon.se

5



----- Ursprungligt meddelande -----

Ämne: Motioner till årsstämma i Bostadsrättsföreningen

Datum: Sat, 27 Feb 2021 18:17:23 +0000

Från: gunvorsegstrom@bredband.net

Till: kansli@brfrosjon.se

2021-2-27

Motioner

1 Byte av fönster

2. Bergvärme

Jag föreslår att stämman beslutar att:

1. Föreningen byter till nya fönster så fort sig göra låter samt att man då byter till **tre delade fönster i gavellettorna.**
2. Att styrelsen börjar diskutera bergvärme och tar in information med syfte att installera sådan efter att man först satt in nya fönster och ev gjort andra energibesparande åtgärder.

Motivering

Det drar rejält från fönstren även om det kan vara olika från lägenhet till lägenhet. Frågan har aktualiserats tidigare. Att få bort drag och minska värmeläckage är energibesparande och därmed lönsamt.

Samtidigt kan man passa på att ge fastigheternas exteriör ett mindre estetiskt lyft genom att **ersätta fönstren i gavellettorna med tre delade rutor.** Det blir också bättre vädringsmöjligheter då dessa lägenheter saknar altan/balkongdörr. Något som säkert är besvärande under värmeböljor på sommaren.

Grannföreningen installerade bergvärme efter att först ha bytt fönster. Enligt uppgift var detta en åtgärd som man tjänar in om en inte alltför lång tidsperiod.

Gunvor Segerström
Lomvägen 50 lgh110

Från: gunvorsegstrom@bredband.net
Ämne: Vb: Motioner tillårsstämma i Bostadsrättsföreningen Rösjön
Datum: 27 februari 2021 19:35
Till: kansli@brfrosjon.se

----- Ursprungligt meddelande -----

Ämne: Motioner tillårsstämma i Bostadsrättsföreningen Rösjön

Datum: Sat, 27 Feb 2021 18:19:52 +0000

Från: gunvorsegstrom@bredband.net

Till: kansli@brfrosjon.se

2021-02-27

Motion Facebook

Jag yrkar att styrelsen slopar frasen om information via Facebook och i fortsättningen informerar via hemsidan, anslag och pappersinformation i brevlådan.

Motivering

Att föreningen har ett facebookkonto är väl ganska självklart t ex för att kommunicera kring "skridskobanan". Men det är en plattform med begränsad användbarhet för en bostadsrättsförening. Att styrelsen, enligt egen uppgift, lägger upp mycket av föreningsinformationen där, fungerar inte. Eller man kanske bara använder en fras.

Yngre människor lämnar alltmer Facebook och äldre ålderspensionärer är med i mindre utsträckning. Brf Rösjön är inte en social eller politisk förening. Brf Rösjön är en ekonomisk förening i form av en bostadsrättsförening med 198 medlemmar (?) där alla medlemmar ska ha samma och likalydande information. Många av föreningens medlemmar har inte Facebook.

Gunvor Segerström
Lomvägen 50, lgh 1103

Från: Kenth Holmström kenth.holmstrom@gmail.com
Ämne: Motion 2021
Datum: 28 februari 2021 22:13
Till: Brf Rösjön kansli@brfrosjon.se

KH

7

Hej,

Lämnar in följande motion:

Önskar att föreningen sätter upp en bom vid infarten till området då det är mycket trafik.

Speciellt sådan som bör undvikas. Tex parkeras det i området ofta av besökare fast vi har en gästparkering. Många ytor blir sönderkörda som då måste fixas till en kostnad för oss medlemmar.

Kenth Holmström

Lomvägen 42

Vi kommer att se till att detta blir en prioritet

8

Motion till årsstämma i Bostadsrättsföreningen Rösjön.

Datum: 2021-02-09

Motionär: Helene Kosterman, 0114

(namn, läg.nr, ev. adress)

Motion Jag föreslår att stämman beslutar att:

Införskaffa separata sopkärl för plast och papper/kartong (ej wellpapp) samt märka upp kärlet för tidningar korrekt.

Motivering och bakgrund till förslaget:

Plast och papper/kartong förpackningar slängs nu i det vanliga sopkärlet eller i tidningskärlet, då det är för långt att gå ned till återvinningsstationen för att slänga denna typ av sopor flera gånger i veckan.

På kärlet för tidningar står det "Tidningar/journaler för återvinning", vilket kan bidra till förvirring om vad som kan slängas där.

Syftet är att få en bättre sopsortering, som förhoppningsvis också minskar sophämtningskostnaderna.

Namnteckning



9

Motion till årsstämma i Bostadsrättsföreningen Rösjön.

Datum: 2021-02-09

Motionär: Helene Kosterman, 0114

(namn, läg.nr, ev. adress)

Motion Jag föreslår att stämman beslutar att:

Hyvla ned en bit av fartguppen i backen upp mot port nr 34.

Motivering och bakgrund till förslaget:

Då nuvarande två fartgupp är för höga, orsakar de skador på bilen och skapar lätt motorstopp.

Det blir ingen "lugn" färd upp respektive ned för denna backe, utan man behöver gasa på för att kunna köra över guppen.

Utryckningsfordon kan få problem med att köra mycket sjuka människor över dessa höga gupp.

Namnteckning



Motion till årsstämma i Bostadsrättsföreningen Rösjön.

Datum: 2021-02-09

Motionär: Helene Kosterman, 0114

(namn, läg.nr, ev. adress)

Motion Jag föreslår att stämman beslutar att:

Inför krav på tidsstyrd/utomhusljusstyrd utebelysning, så att belysningen inte är på dygnet runt.

Motivering och bakgrund till förslaget:

Dagtid är såväl privat julbelysning som föreningens fasadbelysning tända, vilket ger onödiga elkostnader.

Om någon person vill ha sin utomhusbelysning tända hela dygnet, så får de betala för detta själva.

Är det dags att införa individuell eldebitering?

Namnteckning



Styrelsens behandling av inkomna motioner till årsstämman 1 juni 2021 och styrelsens förslag till beslut. Motionerna behandlade på motionsmöte 28 april 2021.

Närvarande 28 april ordinarie Sven Eric Nilsson, Kristina Makroff von Gruenewaldt, Kenth Holmström, Rebecca Erngren.

Närvarande suppleanter: Ludvig Georgiev

Inkomna motioner 10 st.

- Motion 1. Mikael Henningsson Lomv 60.
Förslag: placera ett hinder på vägen upp till lekparken utanför Lomv 60.
Styrelsen avslår motioner, marken tillhör delvis?? kommunen.
- Motion 2. Mikael Henningsson Lomv 60.
Förslag: bygga ett staket längs med vägen upp till lekparken Lomv 60, mot Lomv. (genomfarten)
Styrelsen avslår motionen, marken tillhör delvis?? kommunen. Vi kommer att lägga en stor sten bredvid befintlig på föreningens mark så att det inte går att vända på gräsmattan.
- Motion 3. Saga Myrefalk Lomv 42.
Förslag: Inköp av motionscykel till gymmet.
Styrelsen tillstyrker, vi undersöker möjligheterna.
- Motion 4. Joakim Romson Lomv 50.
Förslag: att eken utanför Lomv 50 fälls.
Styrelsen tillstyrker, vi undersöker vidare, hur och när det är lämpligt att fälla eken.
- Motion 5. Gunvor Segerström Lomv 50.
Förslag: att föreningen byter fönster.
Styrelsen arbetar på en fönsterlösning. Vi har också en underhållsplan att förhålla oss till
Förslag: att styrelsen börjar diskutera bergvärme.
Styrelsen avslår förslaget men vi tittar på olika sätt att optimera/minimera?? energiförbrukningen.
- Motion 6. Gunvor Segerström Lomv 50.
Förslag: slopa frasen om information via Facebook och informera via hemsidan.
Styrelsen avslår motionen, det finns 2 info kanaler som är kopplade till varandra via länkar och de används flitigt.
- Motion 7. Kenth Holmström Lomv 42.
Förslag att föreningen sätter upp en bom vid infarten till området.
Styrelsen tillstyrker motionen och undersöker möjligheten att sätta upp en bom.
- Motion 8. Helene Kosterman Lomv 42.
Förslag att köpa in separata sopkärl för plast/kartong.

Styrelsen tillstyrker motionen, vi har en pågående process gällande all sophantering

- Motion 9. Helene Kosterman Lomv 42.

Förslag att hyvla ned farthindren i backen upp fjället.

Styrelsen tillstyrker motionen, vi arbetar på åtgärd.

- Motion 10. Helene Kosterman Lomv 42.

Förslag att införa krav på tidsstyrd utebelysning, så att belysningen inte är på hela dagen.

Styrelsen tillstyrker motionen, vi diskuterar åtgärd för all utomhusbelysning och följer underhållsplanen.

Styrelsen