



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rosendal Större nr 3

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-10-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-02-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Björn Einar Nilsson	Ledamot
Karl Anders Olofsson	Ledamot
Gahangir Sarvari	Ledamot
Jesper Jon Set Svanholm	Ledamot
Bengt Peter Söderman	Ledamot

Mattias Glenn Stenbom	Suppleant
Berit Margareta Ugglå	Suppleant
Anna Hedda Charlotta Werner Åström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ole Deurell	Ordinarie Extern	Parameter revision
-------------	------------------	--------------------

Valberedning

Katharina Bröderman
Per-Axel Nordfeldt

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rosendal Större nr 3	1978	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

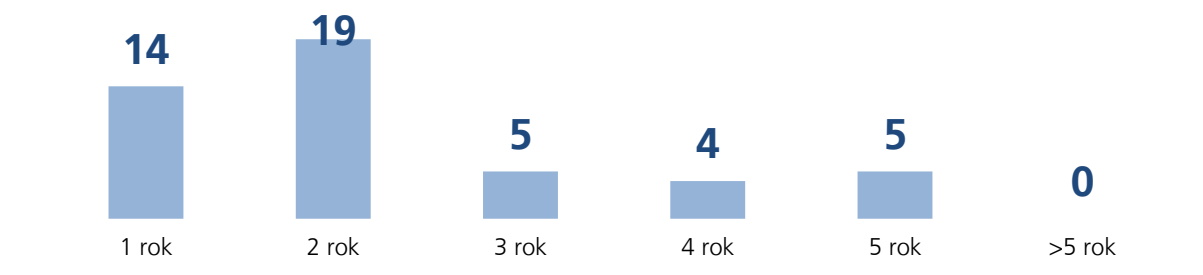
Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 1937.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 623 m², varav 3 052 m² utgör lägenhetsyta och 1 571 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 11 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Café Fru Kost	85 m ²	20221215
Galleriet	23 m ²	20200930
Litet Nystan	63 m ²	20201130
Litet Nystan	28 m ²	20210930
Serieslussen	96 m ²	20210930
Siv & Åke	41 m ²	20210930
Staffans Serier	43 m ²	20200930
Tjeinch	80 m ²	20220531
World Exchange	30 m ²	20200930

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Cykelrum	Utrymme för boende att parkera cyklar
Gym	Utrymme utrustat med löpband och pilatesbollar
Mangelrum	Mangelrum med kallmangel
Snickeri	Utrymme för boende att snickra
Styrelserum	Styrelserum med diskbänk och trådlöst wifi
Toalett	Toalett med tvättställ i anslutning till tvättstuga
Torkrum	Torkrum med värmefläkt
Tvättstuga	Tvättstuga med 3 maskiner, torktumlare och torkskåp

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2019	18 938 kr
Ta fram en underhållsplan	2019	42 565 kr
Besiktning av fyra hyreslägenheter	2019	10 500 kr
Målning av taket	2019	239 946 kr
Nya värmeslingor på taket	2019	212 245 kr
Systematiskt brandskyddsarbete	2019	91 367 kr
Åtgärdande av vattenskador	2019	47 750 kr
Värdering av hyreslokaler och garageplatser	2019	18 562 kr
Utbyte av dörröppnare	2019	28 114 kr
Renovering av kök i en hyresrätt	2019	43 580 kr
Besiktning av hela hissystemet	2019	10 418 kr
Besiktning av eldstäder	2019	5 338 kr
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2018	
Trapphusbelysning LED	2018	
Brandvarnare är uppsatta i trapphusen	2018	
Besiktning av hyreslägenhet	2018	
Sotning	2018	
Inventering av extra förråds- och lokalytor	2018	
Farliga fönster i trapphus har barnsäkrats	2018	
Installerat råttfällor	2017	
Taksäkerhetsarbeten	2017	
Målning garagenummer	2017	
Stambyte i källare	2017 - 2018	
Ny tvättstugeutrustning	2016	
Upphandling ny handledare	2016 - 2017	
Stamspolning	2016 - 2017	
Bredband och digital TV	2016	
Fasadrenovering	2015	
Fönsterrenovering	2015 - 2016	

Planerat underhåll	År
Måla cykel- och soprummet	2020
Byta golvbrunnarna av gjutjärn i garaget	2020
Ta fram en Energideklaration	2020
Ytbehandla ekpanelerna i hyreslokalerna	2020
Byta hissmaskineriet	2022
Sota eldstäderna	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

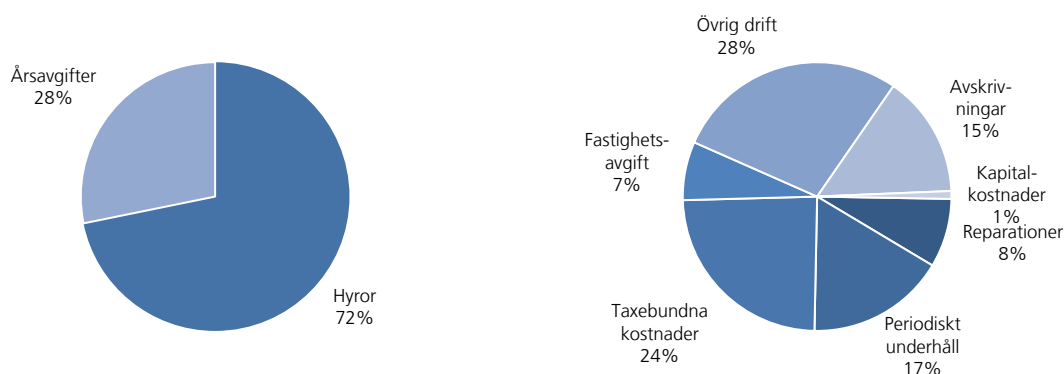
Avtal	Leverantör
Bredband/Fiber	AllTele
Ekonomisk förvaltning	Sveriges Bostadsrättscentrum (SBC)
El	Ellevio
Fastighetsskötsel	Åkerlunds Fastighetsservice
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hissar	Kone
Klottersanering	XLNT allservice
Sophämtning	Liselotte Löf
Sophämtning	Stockholm Vatten

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	780 537	42 521
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 187 148	2 164 719
Finansiella intäkter	116	158
Minskning kortfristiga fordringar	11 272	103 502
Ökning av långfristiga skulder	0	884 060
Ökning av kortfristiga skulder	57 729	12 182
	2 256 265	3 164 621
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 492 869	2 356 154
Finansiella kostnader	29 603	40 451
Minskning av långfristiga skulder	30 000	0
	2 552 472	2 396 605
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	484 330	780 537
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-296 207	738 017

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 har:

Taket målats.

Nya värmeslingor installerats i stuprören.

Dörrarna mot gården målats.

Eldstäderna besiktigats.

Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK), som påbörjades 2018, avslutats. De anmärkningar som framkom av OVK åtgärdades i januari 2020.

Hyreslokaler och garageplatserna värderats för hyresjusteringar.

Systematiskt brandskyddsarbete genomförts för att möta dagens krav.

De fyra hyresrätterna besiktigats och ett av köken, i lägenhet 1202, Bellmansgatan 26 A har renoverats.

En underhållsplan för år 2020 till 2048 tagits fram.

Hissystemet besiktigats.

Dörröppnaren till porten på Bellmansgatan 26A bytts ut.

Vidare har tre vattenläckage åtgärdats:

- * Vattenläckage i kök och lokal nedan (World Exchange).
- * Mindre vattenläckage i avloppstam i källargången.
- * Mindre vattenläckage på vinden Sankt Paulsgatan.

Ovanstående händelser finns även angivna med kostnader under rubriken "Utfört underhåll" i förvaltningsberättelsen.

Dessutom har:

Klotter sanerats fem gånger.

Uppkomna fel i hissarna åtgärdats tre gånger.

Två mindre högstycksspolningar av stammarna genomförts.

Två arbetsgrupper har bildats:

* Vind och Energi, utredning om huruvida en försäljning av vinden kan vara intressant samt hur vi kan göra besparingar på vår energiförbrukning.

* Hyror och Medlemsavgifter, utredning om marknadsmässiga hyror för hyreslokaler och garageplatser samt ev. medlemsavgiftshöjning.

Gruppernas arbete är inte avslutat utan fortsätter under 2020.

Vidare har arbetet med att digitalisera informationen från styrelsen till medlemmarna påbörjats. Inventering och fördelning av vinds- och källarförråd har fortsatt. Dessa arbeten är inte avslutade utan fortsätter under 2020.

Samarbetet med den tekniska förvaltaren Delagott har avslutats eftersom bolaget inte levt upp till förväntningarna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 43 st

Överlåtelse under året: 4 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 62

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 60

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	219	219	219	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	639	901	805	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	670	680	376	0
Elkostnad/m ² totalyta	9	7	6	0
Värmekostnad/m ² totalyta	121	121	134	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	11	15	14	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	6	10	4	0
Soliditet (%)	64	68	79	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-768	-665	-1 881	0
Nettoomsättning (tkr)	2 183	2 149	2 152	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 052 m² bostäder och 1 571 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	6 752 444	0	0	6 752 444
Upplåtelseavgifter	0	0	-18 757 703	18 757 703
Fond för yttre underhåll	1 386 926	1 090 769	0	296 157
S:a bundet eget kapital	8 139 370	1 090 769	-18 757 703	25 806 304
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 129 895	-1 090 769	18 092 845	-20 131 971
Årets resultat	-768 337	-768 337	664 858	-664 858
S:a ansamlad förlust	-3 898 232	-1 859 106	18 757 703	-20 796 829
S:a eget kapital	4 241 138	-768 337	0	5 009 475

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-768 337
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 039 125
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 090 769
summa balanserat resultat	-3 898 231

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

495 771
-3 402 460

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 183 225	2 148 551
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 923	16 168
Summa rörelseintäkter		2 187 148	2 164 719
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 176 213	-1 909 622
Övriga externa kostnader	Not 5	-239 533	-367 680
Personalkostnader	Not 6	-77 123	-78 852
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-433 129	-433 131
Summa rörelsekostnader		-2 925 998	-2 789 285
RÖRELSERESULTAT		-738 850	-624 566
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		116	158
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 603	-40 451
Summa finansiella poster		-29 487	-40 293
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-768 337	-664 858
ÅRETS RESULTAT		-768 337	-664 858

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	6 123 466	6 514 184
Maskiner	Not 9	58	42 469
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 123 524	6 556 653
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 123 524	6 556 653
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		686	3 027
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	447 228	750 816
Summa kortfristiga fordringar		447 914	753 843
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		37 221	38 771
Summa kassa och bank		37 221	38 771
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		485 135	792 614
SUMMA TILLGÅNGAR		6 608 659	7 349 267

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 752 444	25 510 147
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 386 926	296 157
Summa bundet eget kapital		8 139 370	25 806 304
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 129 895	-20 131 971
Årets resultat		-768 337	-664 858
Summa fritt eget kapital		-3 898 232	-20 796 829
SUMMA EGET KAPITAL		4 241 138	5 009 475
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	850 000	0
Summa långfristiga skulder		850 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 030 000	1 910 000
Leverantörsskulder		211 013	157 218
Skatteskulder		11 304	26 947
Övriga skulder		51 990	51 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	213 214	194 170
Summa kortfristiga skulder		1 517 521	2 339 792
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 608 659	7 349 267

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till 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, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Standardförbättringar	10 år	10 år
Maskiner	5 år	5 år
Inventarier	Fullt avskriven	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	615 624	615 624
Hyror bostäder	305 119	305 119
Hyror lokaler momspliktiga	831 080	800 518
Hyror lokaler	23 353	22 791
Hyror garage moms	196 890	191 400
Hyror garage	192 450	194 400
Hyror förråd	18 700	18 700
Öresutjämning	9	-1
	2 183 225	2 148 551

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	3 923	16 168
	3 923	16 168

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	50 919	49 739
	Fastighetsskötsel beställning	1 823	22 119
	Snöröjning/sandning	29 258	48 646
	Städning entreprenad	77 926	85 719
	Städning enligt beställning	52 847	78 868
	Mattvätt/Hyrmattor	5 547	5 546
	Sotning	0	17 585
	OVK Obl. Ventilationskontroll	18 938	26 634
	Hissbesiktning	6 581	2 174
	Gemensamma utrymmen	0	270
	Garage	0	199
	Gård	2 330	4 573
	Serviceavtal	0	15 981
	Förbrukningsmateriel	4 057	6 665
	Brandskydd	96 704	2 905
		346 931	367 623
	Reparationer		
	Tvättstuga	8 166	8 947
	Vind	0	3 666
	Entré/trapphus	32 138	0
	Lås	0	12 875
	VVS	84 929	300 157
	Elinstallationer	0	16 440
	Hiss	45 675	7 875
	Tak	0	35 782
	Fasad	0	5 716
	Fönster	0	10 399
	Garage/parkering	13 022	24 612
	Skador/klotter/skadegörelse	14 907	17 523
	Vattenskada	47 711	56 750
		246 547	500 742
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	43 580	0
	Tak	452 191	0
		495 771	0
	Taxebundna kostnader		
	El	42 551	28 210
	Värme	558 206	490 839
	Vatten	50 087	59 019
	Sophämtning/renhållning	66 726	69 279
	Grovsopor	0	16 485
		717 569	663 831
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	47 751	75 518
	Kabel-TV	11 177	11 760
	Bredband	103 749	95 308
		162 676	182 586
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	206 719	194 839
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 176 213	1 909 622

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	306	0
	Tele- och datakommunikation	1 145	9 788
	Juridiska åtgärder	18 562	13 013
	Inkassering avgift/hyra	2 550	0
	Hysesförluster	1 141	0
	Övriga förluster	0	31 077
	Revisionsarvode extern revisor	21 998	1 769
	Föreningskostnader	651	18 733
	Fritids- och trivselkostnader	1 289	0
	Studieverksamhet	852	0
	Förvaltningsarvode	89 320	86 727
	Förvaltningsarvoden övriga	27 516	182 541
	Administration	4 303	21 105
	Korttidsinventarier	0	3 430
	Konsultarvode	58 924	-11 286
	Föreningsavgifter	5 026	4 944
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 950	5 840
		239 533	367 680
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 000	60 000
	Sociala kostnader	17 123	18 852
		77 123	78 852
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	115 660	115 660
	Förbättringar	275 058	275 058
	Maskiner	42 410	42 410
	Inventarier	0	2
		433 129	433 131

Not 8		2019-12-31	2018-12-31
BYGGNADER OCH MARK			
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		13 611 365	13 611 365
Utgående anskaffningsvärde		13 611 365	13 611 365
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-7 097 181	-6 706 462
Årets avskrivningar enligt plan		-390 719	-390 719
Utgående avskrivning enligt plan		-7 487 900	-7 097 181
Planenligt restvärde vid årets slut		6 123 466	6 514 184
I restvärdet vid årets slut ingår mark med		2 736 163	2 736 163
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde byggnad		37 200 000	36 400 000
Taxeringsvärde mark		73 000 000	53 800 000
		110 200 000	90 200 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
Bostäder		96 000 000	77 000 000
Lokaler		14 200 000	13 200 000
		110 200 000	90 200 000
Not 9		2019-12-31	2018-12-31
MASKINER			
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		235 613	235 613
Nyanskaffningar		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		235 613	235 613
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-193 144	-150 734
Årets avskrivningar enligt plan		-42 410	-42 410
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-235 554	-193 144
Redovisat restvärde vid årets slut		59	42 469
Not 10		2019-12-31	2018-12-31
INVENTARIER			
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		63 292	63 292
Nyanskaffningar		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		63 292	63 292
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-63 292	-63 290
Årets avskrivningar enligt plan		0	-2
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-63 292	-63 292
Redovisat restvärde vid årets slut		0	0

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	119	6 001
	Momsavräkning	0	3 049
	Klientmedel hos SBC	447 109	741 767
		447 228	750 816

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	296 157	25 557
	Reservering enligt stadgar	1 090 769	270 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 386 926	296 157

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken 1,000 %	880 000	910 000	2021-09-30
	Handelsbanken 1,750 %	1 000 000	1 000 000	2020-03-13
	Summa skulder till kreditinstitut	1 880 000	1 910 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-1 030 000	-1 910 000	
		850 000	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 730 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 092 000	6 092 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	3 246	2 983
	Avgifter och hyror	209 968	191 187
	Övr uppl kostn o förutbet int	0	0
		213 214	194 170

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Planerat underhåll under åren 2020 till 2023 anges under rubriken "Planerat underhåll" i förvaltningsberättelsen.

Styrelsens underskrifter

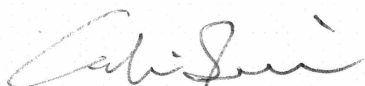
STOCKHOLM den 20 / 3 2020



Björn Einar Nilsson
Ledamot



Karl Anders Olofsson
Ledamot



Gahangir Sarvari
Ledamot



Jesper Jon Set Svanholm
Ledamot



Bengt Peter Söderman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 3 2020



Ole Deurell
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Rosendal Större 3
Org.nr. 716416-5883

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rosendal Större 3 för år 2019.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 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 misstag, 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

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rosendal Större 3 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 30/3-2020



Ole Deurell

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga 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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

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