



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Rosenlundsterrassen



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.

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter. Styrelsen beslutar om bland annat årsavgifter för att täcka föreningens kostnader för den löpande verksamheten samt för avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen har upphandlat teknisk- och ekonomisk förvaltning liksom städning och trädgårdsskötsel med mera.

- Föreningen är lagfaren ägare till sin fastighet Gamen 15.
- Hyresintäkter från lokaler och garage svarar för omkring en tredjedel av föreningens intäkter.
- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2045.
- Inga större underhållsåtgärder är planerade för de närmaste åren.
- Medel avsätts till fonden för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen. Den årliga avsättningen uppgår till omkring 1,1 miljon kronor.
- Föreningens policy är att amortera sina lån med ett belopp som över tid minst motsvarar nettoavsättningen till fonden för yttre underhåll.
- Styrelsen gör bedömningen att årsavgiften kan hållas oförändrad under 2021.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder med bostadsrätt för permanent boende samt att hyra ut lokaler på kommersiella villkor.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-10-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-08-08 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-04 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

Anders Wiman	Ordförande
Roger Berg	Ledamot
Margareta Heimer	Ledamot
Lina Hellström	Ledamot
Thomas Kylén	Ledamot
Anna Pilestedt	Ledamot
Per Rinder	Ledamot

William Vibhas Thelin	Suppleant
-----------------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Roger Berg, Lina Hellström och Anders Wiman.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mattias Grinde

Ordinarie Extern

Hellström & Hjelm Revision

Valberedning

Johan Flink

Sammanställande

Anita Wirström Harrie

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GAMEN 15	2010	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

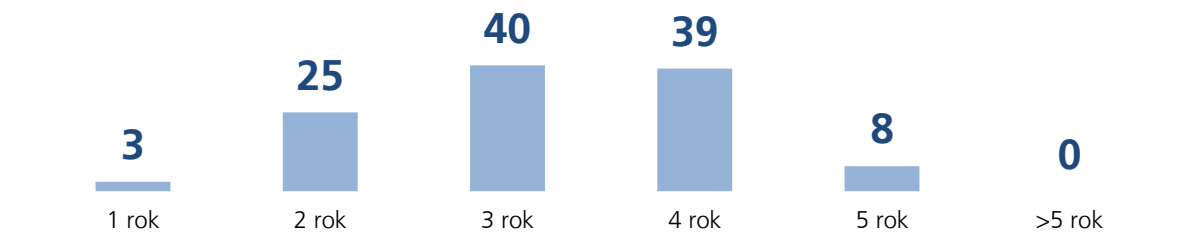
Värdeåret är 2010.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 275 m², varav 9 861 m² utgör lägenhetsyta och 1 414 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 115 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
RS Gruppen Sthlm AB (The Bagel)	138 m ²	2022-10-31
Sonova Retail Sweden AB (AudioNova)	133 m ²	2023-09-30
Performance.R.us AB (Gymgrossisten)	93 m ²	2024-05-31
Stockholm Parkering AB, 70 parkeringsplatser för bil, 2 för MC	1 050 m ²	2022-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
GA:1	Gemensam grundläggning Einar Mattsson AB/Brf Rosenlundsterrassen
GA:2	Sprinklercentral etc. Brf Rosenlundsterrassen/Stockholm Parkering AB
GA:3	Utfartsväg parkering Brf Rosenlundsterrassen/Stockholm Parkering AB
GA:4	Bärande pelare/yttervägg Brf Rosenlundsterrassen/Stockholm Parkering AB
GA:5	Bärande pelare/yttervägg Brf Rosenlundsterrassen/Stockholm Parkering AB
GA:6	Tak mellan plan 2 och gård/väg Brf Rosenlundsterrassen/Stockholm Parkering AB
GA:7	Oljeavskiljare
GA:8	Dagvattenledningar Brf Rosenlundsterrassen/Einar Mattsson AB/SISAB/Stockholm Parkering AB
Övrigt	Fastigheten har belastande servitut avseende ledningsrätter

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Byte av passage-/låssystem	2020	
Stamspolning	2020	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ståldörrar soprum	2021	Målning
Tvättstuga	2022	Byte av maskiner
Fast utrustning på tomtmark	2022	Målning
Fönster och fönsterörrar	2022	Ytbehandling och målning
Yttertak, skärmtak o.d.	2022	Målning
Fasaddelar och detaljer	2022	Målning
OVK-besiktning	2023	Besiktning
Radiatorventiler	2025	Byte
Kungsterrasser smide	2025	Renovering
Ståldörrar	2025	Målning
Sandlåda och mindre lekutrustning	2025	Byte
Balkongsmide stor	2025	Målning

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (t o m 2020-12-31), F.T Drift AB (fr o m 2021-01-01)
Ekonomisk administrativ förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsstädning	HEBE Städ- och Fastighetsservice AB
Serviceavtal hissar	KONE AB
Serviceavtal passage- och bokningssystem tvättstuga	Schneider Electric Sverige AB
Trädgårdsskötsel	Marbit AB
Triple-play (Bredband, TV, Telefoni)	Telia Sverige AB
Bevattningsanläggning innergård	Marbit AB
Besiktning av hissar	Kiwa Inspecta AB
Mätning av elförbrukning	Infometric AB

Föreningens ekonomi

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2045. Inga större underhållsåtgärder är planerade de närmaste åren.

Medel avsätts till fonden för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen. Den årliga avsättningen uppgår till omkring 1,1 miljoner kronor.

Föreningen amorterar årligen sina lån med ett belopp som över tid minst motsvarar nettoavsättningen till fonden för yttre underhåll. Under år 2020 gjordes en amortering med två miljoner kronor. Styrelsen har också beslutat att amortera två miljoner kronor under år 2021.

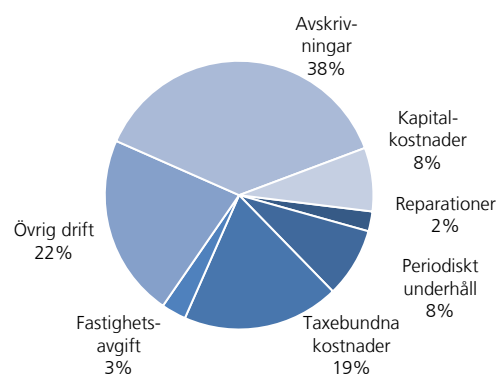
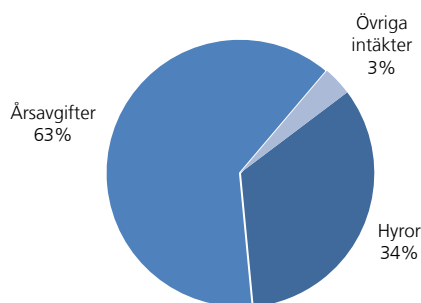
Hysesintäkter från lokaler och garage svarar för omkring en tredjedel av föreningens intäkter.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2020-04-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 395 689	3 237 152
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 943 564	7 762 855
Finansiella intäkter	239	136
Minskning kortfristiga fordringar	221 265	15 280
Ökning av kortfristiga skulder	54 327	0
	7 219 396	7 778 271
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 153 550	4 661 410
Finansiella kostnader	716 263	789 444
Minskning av långfristiga skulder	2 000 000	1 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	168 880
	7 869 813	6 619 734
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 745 272	4 395 689
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-650 418	1 158 537

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen arbetar kontinuerligt för en trygg och trivsam boendemiljö. Under året har ett nytt passage- och låssystem installerats.

Föreningen har under året upphandlat teknisk förvaltning och anlitar sedan 1 januari 2021 F.T Drift AB för teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. Styrelsen har under året även sett över avtal för andra upphandlade tjänster.

Stamspolning har utförts i samtliga lägenheter och lokaler under året.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för el innebär det att föreningen under året har upprättat momsredovisning för elintäkterna. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då momsättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Kommunen har genomfört så kallad miljötillsyn av föreningen utan att föranleda någon anmärkning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 115 st

Överlåtelser under året: 11 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 189

Tillkommande medlemmar: 16

Avgående medlemmar: 14

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 191

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	442	477	477	477
Hyror/m ² hyresrättsyta	3 362	3 234	3 084	3 140
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 886	7 089	7 190	7 394
Elkostnad/m ² totalyta	31	74	72	62
Värmekostnad/m ² totalyta	78	83	85	82
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	14	18	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	64	70	112	159
Soliditet (%)	90	89	90	89
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 477	-1 239	-2 357	-2 592
Nettoomsättning (tkr)	6 921	7 584	7 523	7 533

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 861 m² bostäder och 1 414 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	312 023 750	0	0	312 023 750
Upplåtelseavgifter	312 026 250	0	0	312 026 250
Fond för yttre underhåll	6 716 091	1 123 792	-108 283	5 700 582
S:a bundet eget kapital	630 766 091	1 123 792	-108 283	629 750 582
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-18 522 121	-1 123 792	-1 130 538	-16 267 791
Årets resultat	-2 476 968	-2 476 968	1 238 821	-1 238 821
S:a ansamlad förlust	-20 999 089	-3 600 760	108 283	-17 506 612
S:a eget kapital	609 767 002	-2 476 968	0	612 243 970

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 476 968
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-17 398 329
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 123 792
summa balanserat resultat	-20 999 089

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

256 700
-20 742 389

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 921 351	7 584 376
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 213	178 478
Summa rörelseintäkter		6 943 564	7 762 855
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 421 857	-3 912 219
Övriga externa kostnader	Not 5	-543 701	-565 727
Personalkostnader	Not 6	-187 992	-183 464
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 550 958	-3 550 958
Summa rörelsekostnader		-8 704 508	-8 212 368
RÖRELSERESULTAT		-1 760 944	-449 513
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		239	136
Räntekostnader och liknande resultatposter		-716 263	-789 444
Summa finansiella poster		-716 024	-789 308
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 476 968	-1 238 821
ÅRETS RESULTAT		-2 476 968	-1 238 821

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	675 897 151	679 437 873
Inventarier	Not 9	61 417	71 653
Summa materiella anläggningstillgångar		675 958 568	679 509 526
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		675 958 568	679 509 526
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		25 901	26 530
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 833 340	4 704 393
Summa kortfristiga fordringar		3 859 241	4 730 923
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 859 241	4 730 923
SUMMA TILLGÅNGAR		679 817 809	684 240 449

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		624 050 000	624 050 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	6 716 091	5 700 582
Summa bundet eget kapital		630 766 091	629 750 582
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-18 522 121	-16 267 791
Årets resultat		-2 476 968	-1 238 821
Summa fritt eget kapital		-20 999 089	-17 506 612
SUMMA EGET KAPITAL		609 767 002	612 243 970
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	44 000 000	51 900 000
Summa långfristiga skulder		44 000 000	51 900 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	23 900 000	18 000 000
Leverantörsskulder		310 896	339 346
Skatteskulder		561 230	537 180
Övriga skulder		155 415	139 520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 123 265	1 080 433
Summa kortfristiga skulder		26 050 806	20 096 479
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		679 817 809	684 240 449

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Pga. att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning för elintäkter har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	10 år	10 år
Yttre anläggning	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	4 354 630	4 707 709
Hyror lokaler momspliktiga	1 223 691	1 177 002
Hyror garage moms	1 120 552	1 120 916
Hyresrabatt	-52 248	0
Vattenintäkter	5 833	5 240
Elintäkter	0	543 640
Elintäkter moms	208 027	0
Värmeintäkter	27 161	26 400
Avgift andrahandsuthyrning	33 747	3 100
Öresutjämning	-42	369
	6 921 351	7 584 376

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	2 620	15 585
	Extra statligt stöd	19 593	0
	Försäkringsersättning	0	159 667
	Övriga intäkter	0	3 226
		22 213	178 478
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	3 378	40 431
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	130 826	127 219
	Fastighetsskötsel gård beställning	47 258	47 527
	Snöröjning/sandning	10 521	21 551
	Städning entreprenad	202 462	218 915
	Mattvätt/Hyrmattor	11 765	13 989
	Hissbesiktning	10 681	10 376
	Myndighetstillsyn	18 000	0
	Garage/parkering	190 494	190 556
	Gård	3 599	7 884
	Serviceavtal	161 754	138 709
	Förbrukningsmateriel	26 439	14 190
	Brandskydd	42 894	14 167
		860 073	845 514
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	2 620	0
	Tvättstuga	25 010	16 216
	Entré/trapphus	30 220	40 857
	Lås	31 850	17 372
	VVS	33 197	15 643
	Värmeanläggning/undercentral	0	5 371
	Ventilation	6 515	9 762
	Elinstallationer	31 621	16 732
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 796	0
	Hiss	6 887	3 637
	Balkonger/altaner	0	20 325
	Mark/gård/utemiljö	0	544
	Skador/klotter/skadegörelse	42 434	68 436
	Vattenskada	6 151	78 337
		224 301	293 233
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	151 198	0
	Lås	537 832	0
	VVS	105 502	0
	Mark/gård/utemiljö	0	108 283
		794 532	108 283

Not 4 fortsättning	2020	2019
Taxebundna kostnader		
El	351 952	831 882
Värme	881 878	932 989
Vatten	213 039	161 672
Sophämtning/renhållning	259 923	130 585
Grovsopor	71 798	44 299
	1 778 590	2 101 427
Övriga driftkostnader		
Försäkring	103 383	79 525
Bredband	378 869	205 117
	482 252	284 642
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	282 110	279 120
TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 421 857	3 912 219

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	20 917	709
	Juridiska åtgärder	49 070	29 829
	Inkassering avgift/hyra	2 700	850
	Revisionsarvode extern revisor	20 852	21 163
	Föreningskostnader	2 917	14 675
	Styrelseomkostnader	8 746	7 811
	Fritids- och trivselkostnader	5 870	0
	Förvaltningsarvode	371 550	366 578
	Administration	18 651	6 442
	Korttidsinventarier	6 495	9 656
	Konsultarvode	35 933	108 014
		543 701	565 727

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	149 496	139 500
	Sociala kostnader	38 496	43 964
		187 992	183 464

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	3 508 970	3 508 970
	Förbättringar	31 752	31 752
	Inventarier	10 236	10 236
		3 550 958	3 550 958
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	702 214 543	702 214 543
	Utgående anskaffningsvärde	702 214 543	702 214 543
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-22 776 670	-19 235 948
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 540 722	-3 540 722
	Utgående avskrivning enligt plan	-26 317 391	-22 776 670
	Planenligt restvärde vid årets slut	675 897 151	679 437 873
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	351 000 000	351 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	253 800 000	253 800 000
	Taxeringsvärde mark	215 200 000	215 200 000
		469 000 000	469 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	449 000 000	449 000 000
	Lokaler	20 000 000	20 000 000
		469 000 000	469 000 000

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	170 900	170 900
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	170 900	170 900
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-99 247	-89 011
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 236	-10 236
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-109 483	-99 247
	Redovisat restvärde vid årets slut	61 417	71 653

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	30 512	185 714
	Klientmedel hos SBC	3 745 272	4 395 689
	Fordringar	57 556	58 592
	Fordringar kreditfakturer	0	64 398
		3 833 340	4 704 393

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	5 700 582	4 761 652
	Reservering enligt stadgar	1 123 792	1 123 792
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-108 283	-184 862
	Vid årets slut	6 716 091	5 700 582

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,970 %	10 000 000	0	2023-04-25
Swedbank	1,040 %	6 000 000	0	2025-04-25
Swedbank	1,180 %	10 000 000	10 000 000	2024-02-23
Handelsbanken	-	0	18 000 000	-
Handelsbanken	1,250 %	18 000 000	18 000 000	2022-04-30
Swedbank	0,850 %	12 400 000	12 400 000	2021-02-25
Handelsbanken	0,900 %	11 500 000	11 500 000	2021-04-30
Summa skulder till kreditinstitut		67 900 000	69 900 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-23 900 000	-18 000 000	
		44 000 000	51 900 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till omkring 63 000 000 kr.

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

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	78 000 000	78 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	93 000	83 000
Sociala avgifter	29 200	26 079
Ränta	88 084	102 002
Avgifter och hyror	912 981	869 352
	1 123 265	1 080 433

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har upphandlat teknisk förvaltning och anlitar sedan 1 januari 2021 F.T Drift AB för teknisk förvaltning och fastighetsskötsel.

Under våren 2021 har ståldörrarna till soprum målats.

Arbete med att förbättra miljön på innergården pågår med översyn av planteringar och belysning.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

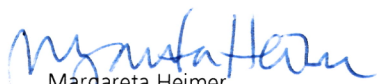
STOCKHOLM den 25 / 5 2021



Anders Wiman
Ordförande



Roger Berg
Ledamot



Margareta Heimer
Ledamot



Lina Hellström
Ledamot



Thomas Kylén
Ledamot



Anna Pilestedt
Ledamot



Per Rinder
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 5 2021



Mattias Grinde
Auktoriserad revisor FAR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rosenlundsterrassen
Org.nr 769613-1817

Rapport om årsredovisningen Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rosenlundsterrassen för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 åsidosättning 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 Rosenlundsterrassen för räkenskapsåret 2020 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 trygghetssätt.

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm

Mattias Grinde
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