



Org Nr: 715200-1306

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rosen i Sundbyberg

Org.nr: 715200-1306

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a cursive representation of a name.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Rosen i Sundbyberg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Rosen 11 i Sundbybergs kommun.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	28	1 942
Hysesrätter	0	0
Lokaler	15	425
Parkeringar och garageplatser	17	0

Föreningens fastighet är byggd 1960 värdeår 1960.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Under 2019 har stambyte skett i resterande badrum och kök. Detta innebär att samtliga badrum och kök nu har fått nya vatten- och avloppsstammar. I lägenheter som hade elcentraler av äldre typ med porslinsssäkringar har dessa bytts till moderna med automatsäkringar och jordfelsbrytare.

I stambytet har även toaletter och pentry i SPF:s lokaler åtgärdats.

I badrummen som omfattades av stambytet denna gång har el-golvvärme installerats i stället för vattenradiatorer.

Det defekt sittande HSB- märket på entréfasaden är nu nedmonterat.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Källarvåning	Byte av horisontella avloppsledningar.
2020	Kök	Byte av spisfläkt i föreningslokalen.
2020	Undercentral	Renovering och översyn av pumpsystem i pumpgrop.
2020	Undercentral	Fuktskada vid gammal genomföring av fjärrvärme ska åtgärdas efter utredning om ansvar.
2020	Undercentral	Rensning och rengöring av pumpgrop och brunnar med hetvatten för att komma till rätta med fjärrlmyggor.
2020	Undercentral	Slamsugning i avskiljare
2020	Byggnad	Radonmätning
2020	Byggnad	Energideklaration
2020	Byggnad	SBA (Systematiskt brandskydd)



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Rosen i Sundbyberg

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
1997	Fasad	Renovering och tilläggsisolering
1997	Balkong	Balkongräcken
1998	Mark	Asfaltering av gården
2007	Byggnad	Renovering/ombyggnad av kontorslokalerna.
2012	Undercentral	Byte av undercentral
2013	Tak	Byte av yttertak samt installation av ny takvärmeanläggning
2014	Stam	Byte av stam i samband med vattenläckage i 5 badrum samt 5 kök.
2015	Ventilation	Byte av ventilationsanläggning för lägenheter och lokaler
2017	Byggnad	Byte av innertak samt belysning i entrén. Målning av trapphuset i entréplan
2017	Byggnad	Byte av evakueringspump i undercentralen
2018	Stam	Byte av stam i samband med vattenläckage i 5 badrum samt 5 kök.
2018	Tvättstuga	Byte av torktumlare i tvättstugan
2019	Stammar	Stambyte i 18 badrum och 18 kök.

Övriga väsentliga händelser

En fuktskada har upptäckts i undercentralen. Ocab och Anticimex har besiktigt och gjort utlåtanden. Installation av Sundbybergs stadsnät. Ny förvaltare har utsetts under 2019. Hennes namn är Emma Thunell.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-24. Vid stämman deltog 24 medlemmar varav 21 var röstberättigade. Dessutom fanns en fullmakt.

Extrastämma med anledning av planerat stambyte hölls 2019-01-24. Vid stämman deltog 27 medlemmar varav 24 var röstberättigade. Dessutom fanns en fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-04-24 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Bo Gustafsson	Ordförande
Carina Hallstan	Vice ordförande
Susanne Perge	Sekreterare
Jenny Viking	Ledamot
Tomas Gezelius	Ledamot
Olivia Gilliéron	HSB-ledamot

Under perioden från stämman 2019-04-24 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Bo Gustafsson	Ordförande
Carina Hallstan	Vice ordförande
Susanne Perge	Sekreterare
Jenny Viking	Ledamot
Tomas Gezelius	Ledamot
Olivia Gilliéron	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Bo Gustafsson, Carina Hallstan, Susanne Perge, Jenny Viking och Tomas Gezelius.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Bo Gustafsson, Carina Hallstan, Susanne Perge, Tomas Gezelius och Jenny Viking. Vid belopp över 100 000 kr sker teckning två i förening.

Revisorer

Tor Liljeström	Föreningsvald ordinarie
Carina Söderqvist	Föreningsvald suppleant
Joakim Häll	Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Rosen i Sundbyberg

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Sylvia Larsson.

Valberedning

Valberedningen består av Annika Clementson och Carin Bodell.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-09-18.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 36 (37) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 2 (2) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

15

15



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Rosen i Sundbyberg

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	684	664	626	626	626
Totala intäkter kr/kvm	712	711	690	700	683
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	133	128	140	156	121
Belåning, kr/kvm	6 309	2 893	2 961	3 029	3 089
Räntekänslighet	11%	5%	6%	6%	6%
Drift och underhåll kr/kvm	449	467	443	402	445
Energikostnader kr/kvm	159	167	149	162	165

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 684	1 682	1 632	1 657	1 616
Resultat efter finansiella poster	121	63	135	172	-342
Soliditet	8%	14%	13%	12%	10%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Rosen i Sundbyberg

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		1 684 163
Rörelsekostnader		1 431 520
Finansiella poster	-	131 571
Årets resultat		121 072

Planerat underhåll	+	0
Avskrivningar	+	193 231
Årets sparande		314 303

Årets sparande per kvm total vta **134**

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	175 005	0	329 618	618 687	63 170
Reservering till fond 2019			96 000	-96 000	
Ianspråktagande av fond 2019				0	
Balanserad i ny räkning				63 170	-63 170
Årets resultat					121 072
Belopp vid årets slut	175 005	0	425 618	585 857	121 072

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	585 857
Årets resultat	121 072
	706 929

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	681 857
Årets resultat	121 072
Reservering till underhållsfond	-96 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	706 929

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	706 929
-------------------------	----------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**HSB Bostadsrättsförening Rosen i Sundbyberg**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 684 163	1 681 622
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 054 330	-1 096 657
Övriga externa kostnader	Not 3	-119 531	-97 100
Planerat underhåll		0	-47 371
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-64 428	-63 435
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-193 231	-193 231
Summa rörelsekostnader		-1 431 520	-1 497 793
Rörelseresultat		252 643	183 828
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 052	431
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-132 623	-121 089
Summa finansiella poster		-131 571	-120 658
Årets resultat		121 072	63 170

**HSB Bostadsrättsförening Rosen i Sundbyberg****Balansräkning** **2019-12-31** **2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 7 199 305 7 392 536

Pågående nyanläggningar

Not 8 5 615 647 375 000

12 814 952 7 767 536

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

12 815 452 7 768 036

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

4 2 343

Avräkningskonto HSB Stockholm

3 525 840 499 468

Övriga fordringar

Not 10 129 1 132

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 97 869 94 843

3 623 842 597 786

Kassa och bank

Not 12 11 980 11 980

Summa omsättningstillgångar

3 635 822 609 766

Summa tillgångar**16 451 274 8 377 802**

W

**HSB Bostadsrättsförening Rosen i Sundbyberg****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

175 005

175 005

Yttre underhållsfond

425 618

329 618

600 623504 623*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

585 857

618 687

Årets resultat

121 072

63 170

706 929681 857

Summa eget kapital

1 307 5521 186 480**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

14 775 255

6 629 875

14 775 2556 629 875*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

30 000

159 500

Leverantörsskulder

90 369

197 701

Skatteskulder

3 660

2 540

Övriga skulder

Not 15

8 409

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

236 029

201 706

368 467561 447

Summa skulder

15 143 722

7 191 322

Summa eget kapital och skulder**16 451 274****8 377 802** *mx*

**HSB Bostadsrättsförening Rosen i Sundbyberg**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	121 072	63 170
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	193 231	193 231
Kassaflöde från löpande verksamhet	314 303	256 401
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	316	-5 885
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-63 480	48 076
Kassaflöde från löpande verksamhet	251 139	298 592
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-5 240 647	-375 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-5 240 647	-375 000
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	8 015 880	-159 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	8 015 880	-159 500
Årets kassaflöde	3 026 372	-235 908
Likvida medel vid årets början	511 448	747 356
Likvida medel vid årets slut	3 537 820	511 448

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. *NA*



HSB Bostadsrättsförening Rosen i Sundbyberg

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,76 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Rosen i Sundbyberg**

Noter		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 327 390	1 289 708
	Hyror	489 033	483 344
	Övriga intäkter	4 631	4 542
	Bruttoomsättning	1 821 054	1 777 594
	Avgifts- och hyresbortfall	-136 891	-95 972
		1 684 163	1 681 622
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	143 377	126 463
	Reparationer	118 629	213 317
	El	65 192	56 017
	Uppvärmning	241 748	270 480
	Vatten	69 223	69 192
	Sophämtning	61 331	52 284
	Fastighetsförsäkring	32 583	31 737
	Kabel-TV och bredband	33 624	32 982
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	66 646	65 526
	Förvaltningsarvoden	212 415	172 970
	Övriga driftkostnader	9 562	5 689
		1 054 330	1 096 657
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	13 284	10 173
	Administrationskostnader	17 509	40 878
	Extern revision	9 875	11 750
	Konsultkostnader	63 583	19 019
	Medlemsavgifter	15 280	15 280
		119 531	97 100
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	45 500	44 800
	Revisionsarvode	4 550	4 500
	Sociala avgifter	14 378	14 135
		64 428	63 435
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	951	336
	Övriga ränteintäkter	101	95
		1 052	431
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	128 215	119 196
	Övriga räntekostnader	4 408	1 893
		132 623	121 089



HSB Bostadsrättsförening Rosen i Sundbyberg

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	10 955 127	10 955 127
Anskaffningsvärde mark	171 000	171 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 126 127	11 126 127
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-3 733 591	-3 540 360
Årets avskrivningar	-193 231	-193 231
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 926 822	-3 733 591
Utgående bokfört värde	7 199 305	7 392 536
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	20 200 000	17 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 159 000	1 764 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	21 200 000	15 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 650 000	1 045 000
Summa taxeringsvärde	44 209 000	36 009 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	375 000	0
Årets investeringar	5 240 647	375 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 615 647	375 000
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	129	132
Övriga fordringar	0	1 000
	129	1 132
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	97 869	94 843
	97 869	94 843
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kassa och bank		
Handkassa	10 067	10 067
Nordea	1 913	1 913
	11 980	11 980

**HSB Bostadsrättsförening Rosen i Sundbyberg****Noter** **2019-12-31** **2018-12-31****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788713629	1,45%	2020-04-15	1 838 500	30 000
Nordea Hypotek	39788903398	0,90%	2020-05-20	1 032 500	0
Nordea Hypotek	39788917461	0,92%	2020-09-09	3 802 500	0
Nordea Hypotek	39788918743	0,91%	2020-05-29	4 000 000	0
Nordea Hypotek	39788955401	0,90%	2020-12-21	4 131 755	0
				14 805 255	30 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 14 775 255

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 14 655 255

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 14 921 200 7 450 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Kortfristig del av långfristig skuld				30 000	159 500

Not 15 Övriga skulder

Depositioner	8 409	0
	8 409	0

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	12 658	7 261
Förutbetalda hyror och avgifter	159 723	136 263
Övriga upplupna kostnader	63 648	58 182
	236 029	201 706

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

NA



Org Nr: 715200-1306

HSB Bostadsrättsförening Rosen i Sundbyberg

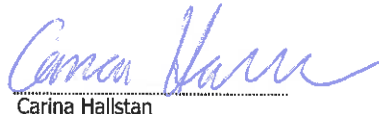
Noter

2019-12-31 2018-12-31

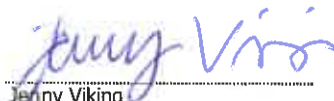
Stockholm, den 24/3 2020



Bo Gustafsson



Carina Hallstam



Jenny Viking



Olivia Gillieron



Susanne Perge

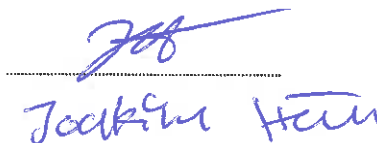


Tomas Gezellius

Vår revisionsberättelse har 2020-04-02 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor



Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rosen i Sundbyberg, org.nr. 715200-1306

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rosen i Sundbyberg för räkenskapsåret 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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, förfalskning, 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar



Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Rosen i Sundbyberg för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande 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 revisor utsedd av HSB Riksförbund 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 revisor utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2 / 4-2020


Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Tor Liljeström
Av föreningen vald revisor



Org Nr: 715200-1306

HSB Bostadsrättsförening Rosen i Sundbyberg

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2019-01-01 2018-01-01
2019-12-31 2018-12-31**Not 1 Nettomsättning****Årsavgifter**

3021	Årsavgifter bostäder	-1 327 390	-1 289 708
S:a Årsavgifter		-1 327 390	-1 289 708

Hyror

3012	Hysesintäkter lokaler	-407 649	-417 153
3014	Hysesintäkter biluppstplats	-49 200	-49 200
3202	Fakturerad fastighetsskatt	-10 760	-11 660
3213	Hyra förråd	-21 424	-5 331
S:a Hyror		-489 033	-483 344

Övriga intäkter

3517	Överlåtelseavgift	-2 326	-2 276
3518	Pantförskrivningsavgifter	-2 305	-2 261
3745	Öresutjämning	0	-5
S:a Övriga intäkter		-4 631	-4 542

Avgifts- och hyresbortfall

3080	Hyses- o avgiftsbortfall, lokaler	136 891	95 972
S:a Avgifts- och hyresbortfall		136 891	95 972

Not 2 Driftskostnader**Fastighetsskötsel och lokalsvård**

4012	Fastighetsskötsel byggnad	66 057	64 637
4021	Städ	48 724	38 150
4032	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	8 500
4071	Snörenhållning	28 596	15 176
S:a Fastighetsskötsel och lokalsvård		143 377	126 463

Reparationer

4111	Löp underhåll, byggnad	11 766	59 381
4115	Löp underhåll, dörrar	0	2 113
4117	Löp underhåll, V A	0	15 994
4134	Löp underhåll, tvättutrustning	8 752	0
4141	Löp underhåll, vvs sanitet	600	600
4142	Löp underhåll, värme	0	513
4144	Löp underhåll, el	0	39 611
4146	Löp underhåll, hiss	10 948	21 838
4148	Löp underhåll, avloppsrör	0	600
4160	Löp underhåll, markytor	0	27 966
4190	Löp underhåll, nycklar/låssystem	3 039	14 824
4193	Löp underhåll, jourutr montör	16 135	6 475
4196	Vattenskador	67 389	23 402
S:a Reparationer		118 629	213 317

*Taxebundna utgifter och uppvärmning:***El**

4311	El, fastighet	65 192	56 017
S:a El		65 192	56 017



Org Nr: 715200-1306

HSB Bostadsrättsförening Rosen i Sundbyberg

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2019-01-01 2018-01-01
2019-12-31 2018-12-31**Uppvärmning**

4325 Fjärrvärme	241 748	270 480
-----------------	---------	---------

S:a Uppvärmning	241 748	270 480
------------------------	----------------	----------------

Vatten

4331 Vatten	69 223	69 192
-------------	--------	--------

S:a Vatten	69 223	69 192
-------------------	---------------	---------------

Sophämtning

4341 Sophämtning	57 872	49 998
------------------	--------	--------

4344 Källsortering/Returpapper	3 459	2 286
--------------------------------	-------	-------

S:a Sophämtning	61 331	52 284
------------------------	---------------	---------------

Fastighetsförsäkring

4411 Fastighetsförsäkringar	32 583	31 737
-----------------------------	--------	--------

S:a Fastighetsförsäkring	32 583	31 737
---------------------------------	---------------	---------------

Kabel-TV och bredband

4461 Kabel-TV	30 324	29 682
---------------	--------	--------

4462 Datakommunikation, ex bredband	3 300	3 300
-------------------------------------	-------	-------

S:a Kabel-TV	33 624	32 982
---------------------	---------------	---------------

Fastighetsskatt

4471 Fastighetsskatt	28 090	28 090
----------------------	--------	--------

4474 Kommunal fastighetsavgift	38 556	37 436
--------------------------------	--------	--------

S:a Fastighetsskatt	66 646	65 526
----------------------------	---------------	---------------

Förvaltningsarvoden

4480 Digitala förvaltningstjänster	10 068	11 767
------------------------------------	--------	--------

4484 Ekonomiförvaltning	83 584	80 580
-------------------------	--------	--------

4485 Administrativ förvaltning	82 388	80 623
--------------------------------	--------	--------

4489 Övriga köpta tjänster	36 375	0
----------------------------	--------	---

S:a Förvaltningsarvoden	212 415	172 970
--------------------------------	----------------	----------------

Övriga driftskostnader

6417 Överlåtelseavgift	4 331	2 845
------------------------	-------	-------

6418 Pantavgift	5 231	2 844
-----------------	-------	-------

S:a Övriga driftskostnader	9 562	5 689
-----------------------------------	--------------	--------------

Not 3 Övriga externa kostnader**Förbrukningsinventarier och varuinköp**

5411 Förbrukningsinventarier	5 968	6 413
------------------------------	-------	-------

5462 Varuinköp för förbrukning	7 316	3 760
--------------------------------	-------	-------

S:a Förbrukningsinventarier och varuinköp	13 284	10 173
--	---------------	---------------

Administrationskostnader

5711 Möteskostnader stämma	4 038	3 761
----------------------------	-------	-------

5712 Möteskostnader styrelse	4 800	5 000
------------------------------	-------	-------

5751 Föreningsverksamhet	4 540	788
--------------------------	-------	-----

5921 Kostnad för årsredovisning	2 458	0
---------------------------------	-------	---

6073 Gåvor	523	299
------------	-----	-----

6102 Trycksaker	0	1 780
-----------------	---	-------



Org Nr: 715200-1306

HSB Bostadsrättsförening Rosen i Sundbyberg

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
6323 Långtidsbevakning inkasso	450	8 561
6324 Juristarvode	0	2 188
6352 Befarade kundförluster	0	16 751
6491 Övr adm kostnader	0	1 150
6492 Bolagsverket, avg	700	600
S:a Administrationskostnader	17 509	40 878

Extern revision

6421 Revision	9 875	11 750
S:a Extern revision	9 875	11 750

Konsultkostnader

6551 Konsultkostnad	1 188	19 019
6591 Övriga externa tjänster	62 395	0
S:a konsultkostnader	63 583	19 019

Medlemsavgifter

6985 Medlemsavgifter HSB	15 280	15 280
S:a Medlemsavgifter	15 280	15 280

Not 4 Personalkostnader och arvoden

Personalkostnader

7311 Arvoden förtroendevalda	45 500	44 800
7312 Arvoden revisorer	4 550	4 500
7511 Arbetsgivaravgifter löner/ersättningar	14 378	14 135
S:a Personalkostnader	64 428	63 435

Planerat underhåll

Planerat underhåll

4234 Planerat underhåll, bygg tvätt	0	47 371
S:a Underhåll	0	47 371