

Brf Rosengatan
Org nr 769607-7960

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen hade sedan ordinarie föreningsstämma 2019-05-20 och därpå påföljande styrelsekonstituering, följande sammansättning:

		Vald till stämman
Fredrik Andréen Blomdell	Ordförande	2021
Minna Brandt	Ledamot	2021
Adrian Rydén	Ledamot	2021
Leo Thafvelin	Ledamot	2020
Daniel Ejdemo	Ledamot	2020
Anne Anttila	Suppleant	2020
Thomas Lindholm	Suppleant	2020

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden, samt två konstituerande sammanträden.

Till revisor och revisorssuppleant för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Thomas Borg.

Gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket per 2019-01-11.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 1 prisbasbelopp (46 500 kr - 2019) inkl. sociala avgifter i arvode till styrelsen.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Karin Nurmi och Fredrik Sjölund.

Föreningen äger förvärvat per 2004-06-04 fastigheten Stenkvista 4, Sundbybergs kommun, av Alecta pensionsförsäkring. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 4 plan, jämte vind och källare och rymmer 1 st lokaler samt 33 bostäder fördelade enligt följande:

2 st 1 rum och kokvrå
18 st 1 rum och kök
2 st 2 rum och kök
7 st 3 rum och kök
2 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök
1 st 6 rum och kök

Nybyggnadsår 1945, värdeår 1958. Fjärrvärme. 33 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lokalen hyrs ut. Föreningen har varken p-platser eller garage.
Total boyta 2 120 m², lokalyta 117 m².

Under räkenskapsåret har sex bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Protector Försäkring Sverige, filial till Protector försikring ASA Norge, genom Söderberg & Partners och Bostadsrätterna. Försäkringen innefattar bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.
Föreningen har tecknat ett avtal med Redita Service AB om lokalvård samt ett jourabonnemang hos Dygnet Runt Service.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året mottagit nya taxeringsbesked för föreningens fastighet, se not 8.

Under året har föreningen utfört underhåll i form av plåtarbeten på taket samt mindre åtgärder på ventilationen till följd av ventilationskontrollen (OVK) ifjol, se not 4.

Styrelsen beslutade i samband med budgetarbetet om oförändrade avgifter inför 2020.

Flerårsöversikt

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	kr	0	1 544 196	1 542 072	1 536 356
Resultat efter finansiella poster	kr	-46 322	-382 011	-39 855	72 099
Soliditet	%	58	58	57	60
Likviditet	%	408	234	299	1 616
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	0	666	666	666
Låneskuld per totala kvm	kr	7 376	7 376	7 823	6 929
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	148	151	151	152
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	20 661 197	0	3 732 555	-634 173	-382 011
Reservering till yttre fond			82 752	-82 752	
Ianspråktagande av yttre fond			-389 382	389 382	
Balansering av föregående års resultat				-382 011	382 011
Årets resultat					-46 322
Belopp vid årets utgång	20 661 197	0	3 425 925	-709 554	-46 322

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-709 554
Årets resultat	-46 322
	-755 876

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	178 960
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-23 442
I ny räkning balanseras	-911 394
	-755 876

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-46 322
Dispositioner	-155 518

Årets resultat efter dispositioner	-201 840
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	3 581 443
---	-----------

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 547 388	1 544 196
Övriga rörelseintäkter		7 571	0
Summa rörelseintäkter		1 554 959	1 544 196
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-748 274	-705 584
Periodiskt underhåll	4	-23 442	-389 382
Övriga externa kostnader	5	-96 496	-92 112
Arvoden och personalkostnader	6	-46 500	-45 500
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-543 327	-548 033
Summa rörelsekostnader		-1 458 039	-1 780 611
Rörelseresultat		96 920	-236 415
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	26 187	25 721
Räntekostnader		-169 429	-171 317
Summa finansiella poster		-143 242	-145 596
Resultat efter finansiella poster		-46 322	-382 011
Årets resultat		-46 322	-382 011
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-46 322	-382 011
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		23 442	389 382
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-178 960	-82 752
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-201 840	-75 381

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

38 860 752

39 398 650

Inventarier, verktyg och installationer

9

14 145

19 574

Summa materiella anläggningstillgångar

38 874 897

39 418 224

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

3 500

3 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

3 500

3 500

Summa anläggningstillgångar

38 878 397

39 421 724

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

10

13 210

77 429

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

32 973

38 764

Klientmedel i SHB

1 215 522

680 484

Summa kortfristiga fordringar

1 261 705

796 677

Kassa och bank

Kassa och Bank

308

308

Summa kassa och bank

308

308

Summa omsättningstillgångar

1 262 013

796 985

Summa tillgångar

40 140 410

40 218 709

7

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	20 661 197	20 661 197
Upplåtelseavgifter	0	0
Fond för yttre underhåll	3 425 925	3 732 555

Summa bundet eget kapital

24 087 122 24 393 752

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-709 554	-634 173
Årets resultat	-46 322	-382 011

Summa fritt eget kapital

-755 876 -1 016 184

Summa eget kapital

23 331 246 23 377 568

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11, 12	16 500 000	16 500 000
Övriga skulder		6 104	5 065

Summa långfristiga skulder

16 506 104 16 505 065

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	61 709	37 210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	241 351	298 866

Summa kortfristiga skulder

241 351 298 866

Summa eget kapital och skulder

40 140 410 40 218 709

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Fr.o.m. räkenskapsåret 2017 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. 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. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,86 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

3

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 412 556	1 412 556
Hyror lokaler	130 836	128 196
Övriga hyrestillägg	3 996	3 444
Brutto	1 547 388	1 544 196
Summa nettoomsättning	1 547 388	1 544 196

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Fastighetsskötsel	38 867	41 124
Reparationer, löpande underhåll	64 563	33 889
Elavgifter	43 335	41 454
Uppvärmning	331 557	337 954
Vatten och avlopp	74 642	80 100
Renhållning	58 619	57 714
Försäkringar	43 456	38 281
Kabel-TV / Internet	37 924	22 448
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	55 311	52 621
Summa driftskostnader	748 274	705 585

Not 4 Periodiskt underhåll

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
OVK	3 651	71 724
Upprustning av utemiljö	0	297 508
Kärlskåp	0	20 150
Plåtarbeten, tak	19 791	0
Summa periodiskt underhåll	23 442	389 382

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	1 121	1 114
Förbrukningsinventarier	799	2 688
Kommunikation	1 344	0
Porto	198	180
Revision	9 294	8 712
Föreningsmöten	2 179	2 286
Ekonomisk och administrativ förvaltning	57 027	56 097
Övriga förvaltningskostnader	13 963	13 014
Konsultarvoden	0	7 422
Medlems- och föreningsavgifter	10 570	600
Summa övriga externa kostnader	96 495	92 113

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Arvode styrelse	35 383	34 622
Sociala kostnader	11 117	10 878
Summa arvoden, personalkostnader	46 500	45 500

Not 7 Finansiella intäkter

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	1 615	4 620
Övriga ränteintäkter	72	101
Utdelning MBF	24 500	21 000
Summa finansiella intäkter	26 187	25 721

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	28 879 107	28 879 107
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 879 107	28 879 107
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 061 457	-2 523 560
Årets avskrivningar	-537 898	-537 897
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 599 355	-3 061 457
Utgående planenligt värde	<u>25 279 752</u>	<u>25 817 650</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	13 581 000	13 581 000
Utgående planenligt värde	13 581 000	13 581 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>38 860 752</u>	<u>39 398 650</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 620 000	27 584 000
Taxeringsvärde mark	22 367 000	17 066 000
	<u>45 987 000</u>	<u>44 650 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	45 000 000	43 800 000
Lokaler	987 000	850 000
	<u>45 987 000</u>	<u>44 650 000</u>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	159 683	159 683
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159 683	159 683
Ingående ackumulerade avskrivningar	-140 109	-129 973
Årets avskrivningar	-5 429	-10 136
Utgående ackumulerade avskrivningar	-145 538	-140 109
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>14 145</u>	<u>19 574</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Skattekontot	112	112
Skattefordringar	13 098	15 788
Övriga fordringar (försäkringsersättning)	0	61 529
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>13 210</u>	<u>77 429</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank Hypotek	1,020	2021-06-21	7 000 000
Swedbank Hypotek	1,030	2022-10-24	3 500 000
Swedbank Hypotek	1,100	2023-10-24	5 000 000
Swedbank Hypotek	0,899	*2020-02-28	1 000 000

*Lånet löper med rörlig 90-dagars ränta.

Summa:	16 500 000
Avgår kortfristig del	
Summa skulder till kreditinstitut	16 500 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år	16 500 000

Not 12 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

2019-12-31

2018-12-31

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

19 000 000

19 000 000

Summa ställda säkerheter

19 000 000

19 000 000

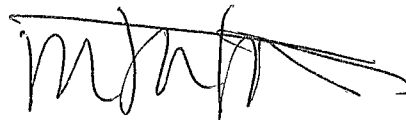
Eventualförpliktelser

Inga övriga eventualförpliktelser finns

Sundbyberg 2020-04-22



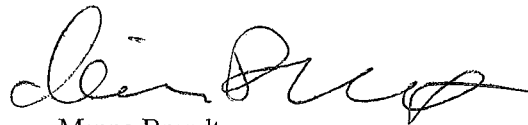
Fredrik Andréen Blomdell
Ordförande



Leo Thafvelin



Daniel Ejdemo

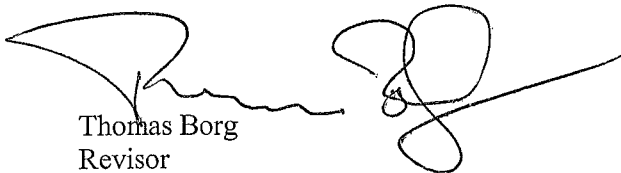


Minna Brandt



Adrian Rydén

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-29.



Thomas Borg
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rosengatan 769607-7960

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Rosengatan för år 2019-01-01 - 2019-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

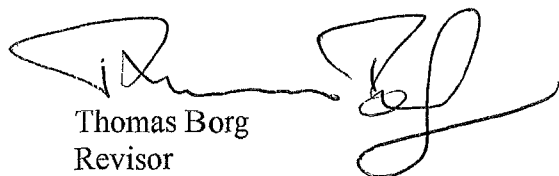
I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar årets resultat enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm den 29 april 2020



Thomas Borg
Revisor