

Brf Rosengatan
Org nr 769607-7960

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

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 2020-05-18 och därpå påföljande styrelsekonstituering, följande sammansättning:

		Vald till stamman
Fredrik Andréen Blomdell	Ordförande	2021
Minna Brandt	Ledamot	2021
Daniel Ejdemo	Ledamot	2021
Malin Lindvall	Ledamot	2021
Daniel Bäcklund	Ledamot	2022
Anne Anttila	Suppleant	2021
Thomas Lindholm	Suppleant	2021

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

Till revisor och revisorssuppleant för tiden intill dess nästa ordinarie stamma 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 ett prisbasbelopp (47 300 kr per 2020) 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 Alecia 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 kök
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 två bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Folksam, genom Söderberg & Partners och Bostadsrätterna. Försäkringen innefattar 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 åtgärdat anmärkningar sedan OVK som genomfördes 2019 samt bytt takfläktar.
Föreningen har även genomfört underhållsarbete på stuprören samt rensat sandfångarna till dessa samt bytt ett element i föreningens lokal. Kostnaderna är hanterade som periodiskt underhåll, se not 4.

Under året har en energideklaration upprättats.

Renoveringen av trapphuset som det beslutades om på årsstamman för 2019 har inte genomförts

Styrelsen beslutade i samband med budgetarbetet om en höjning av föreningens avgifter med 2,2 % från och med 2021-01-01

Flerårsöversikt

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	kr	1 549 812	1 547 388	1 544 196	1 542 072
Resultat efter finansiella poster	kr	-222 101	-46 322	-382 011	-39 855
Soliditet	%	59	58	58	57
Likviditet	%	317	408	234	299
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	0	0	666	666
Låneskuld per totala kvm	kr	7 152	7 376	7 376	7 823
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	140	148	151	151
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	3 425 925	-709 554	-46 322
Reservering till yttre fond			178 960	-178 960	
Ianspråktagande av yttre fond			-23 442	23 442	
Balansering av föregående års resultat				-46 322	46 322
Årets resultat					-222 101
Belopp vid årets utgång	20 661 197	0	3 581 443	-911 394	-222 101

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-911 394
Årets resultat	-222 101

-1 133 495

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	346 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-248 378
I ny rakning balanseras	-1 231 117

-1 133 495

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas

Resultat enligt resultaträkning	-222 101
Dispositioner	-97 622

Årets resultat efter dispositioner	-319 723
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	3 679 065
---	-----------

Brf Rosengatan
769607-7960

5(13)

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 549 812	1 547 388
Övriga rörelseintäkter		15 367	7 571
Summa rörelseintäkter		1 565 179	1 554 959
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-736 006	-748 274
Periodiskt underhåll	4	-248 378	-23 442
Övriga externa kostnader	5	-97 026	-96 496
Arvoden och personalkostnader	6	-47 300	-46 500
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-520 459	-543 327
Summa rörelsekostnader		-1 649 169	-1 458 039
Rörelseresultat		-83 990	96 920
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	33 016	26 187
Räntekostnader		-171 127	-169 429
Summa finansiella poster		-138 111	-143 242
Resultat efter finansiella poster		-222 101	-46 322
Årets resultat		-222 101	-46 322
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-222 101	-46 322
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		248 378	23 442
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-346 000	-178 960
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-336 471	-201 840

Brf Rosengatan
769607-7960

6(13)

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

38 345 717

38 860 752

Inventarier, verktyg och installationer

9

8 721

14 145

Summa materiella anläggningstillgångar

38 354 438

38 874 897

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

3 500

3 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

3 500

3 500

Summa anläggningstillgångar

38 357 938

38 878 397

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

10

11 382

13 210

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

45 999

32 973

Klientmedel i SHB

1 039 951

1 215 522

Summa kortfristiga fordringar

1 097 332

1 261 705

Kassa och bank

Kassa och Bank

308

308

Summa kassa och bank

308

308

Summa omsättningstillgångar

1 097 640

1 262 013

Summa tillgångar

39 455 578

40 140 410

Brf Rosengatan
769607-7960

7(13)

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

20 661 197

20 661 197

Fond för yttre underhåll

3 581 443

3 425 925

Summa bundet eget kapital

24 242 640

24 087 122

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-911 394

-709 554

Årets resultat

-222 101

-46 322

Summa fritt eget kapital

-1 133 495

-755 876

Summa eget kapital

23 109 145

23 331 246

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

8 500 000

16 500 000

Övriga skulder

494

6 104

Summa långfristiga skulder

8 500 494

16 506 104

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

7 500 000

0

Leverantörsskulder

65 448

61 709

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

280 491

241 351

Summa kortfristiga skulder

280 491

241 351

Summa eget kapital och skulder

39 455 578

40 140 410

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Fr.o.m. räkenskapsåret 2017 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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, uträknas 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 1,78 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balanssumman.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 412 556	1 412 556
Hyror lokaler	133 260	130 836
Övriga hyrestillagg	3 996	3 996
Brutto	1 549 812	1 547 388
Summa nettoomsättning	<u>1 549 812</u>	<u>1 547 388</u>

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Fastighetsskötsel*	52 858	38 867
Reparationer, löpande underhåll	54 047	64 563
Elavgifter	37 655	43 335
Uppvärmning	314 070	331 557
Vatten och avlopp	87 386	74 642
Renhållning	50 166	58 619
Försäkringar	58 163	43 456
Kabel-TV / Internet	23 268	37 924
Övriga fastighetskostnader	1 368	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	57 027	55 311
Summa driftskostnader	<u>736 006</u>	<u>748 274</u>

*Del av kostnaden för året 2020 avseende den delen av fastighetsskötseln som avser städning avser upplupen av leverantör ej tidigare fakturerad kostnad för åren 2018-2019.

Not 4 Periodiskt underhåll

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Radiator, lokal	26 300	0
Byte takfläktar	157 090	0
OVK, besiktning och åtgärder	48 240	3 651
Rensning stuprör och dagvattensystem	16 748	0
Plåtarbeten, tak	0	19 791
Summa periodiskt underhåll	<u>248 378</u>	<u>23 442</u>

Brf Rosengatan
769607-7960

11(13)

Upplýsningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	28 879 107	28 879 107
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 879 107	28 879 107
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 599 355	-3 061 457
Årets avskrivningar	-515 035	-537 898
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 114 390	-3 599 355
Utgående planenligt värde	<u>24 764 717</u>	<u>25 279 752</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>38 345 717</u>	<u>38 860 752</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 620 000	23 620 000
Taxeringsvärde mark	22 367 000	22 367 000
	<u>45 987 000</u>	<u>45 987 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	45 000 000	45 000 000
Lokaler	987 000	987 000
	<u>45 987 000</u>	<u>45 987 000</u>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	159 683	159 683
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159 683	159 683
Ingående ackumulerade avskrivningar	-145 538	-140 109
Årets avskrivningar	-5 424	-5 429
Utgående ackumulerade avskrivningar	-150 962	-145 538
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>8 721</u>	<u>14 145</u>

Brf Rosengatan
769607-7960

12(13)

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Skattekontot	0	112
Skattefordringar	11 382	13 098
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>11 382</u>	<u>13 210</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m. vid årets utgång</u>	<u>Lånebelopp</u>
Swedbank Hypotek	1,020	2021-06-23	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	0,734	*2021-02-28	500 000

*Lånet löper med rörlig 90-dagars ränta.

Summa skulder till kreditinstitut	16 000 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår	
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår	-7 500 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	8 500 000
Med planerlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om	16 000 000

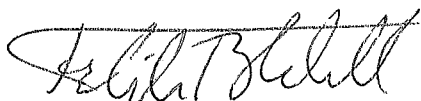
Not 12 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	19 000 000	19 000 000
Summa ställda säkerheter	19 000 000	19 000 000

Eventualförpliktelser

Inga övriga eventualförpliktelser finns

Sundbyberg 2021-05-05



Fredrik Andréen Blomdell
Ordförande



Minna Brandt

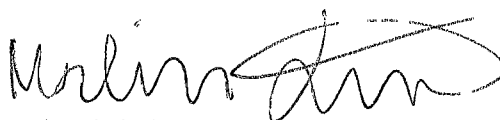
Daniel Ejdemo



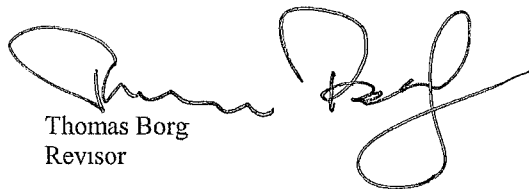
Daniel Bäcklund



Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-09.



Malin Lindvall



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 **2020-01-01 - 2020-12-31**.

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 revisionsd 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.

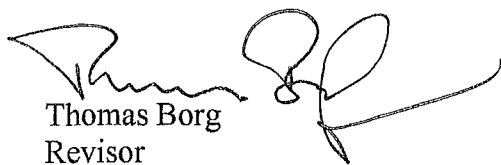
I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

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.

Saltsjö-Boo den 9 maj 2021


Thomas Borg
Revisor