

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 stämman
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 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 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 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 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 årsstämman 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
	<hr/>
	-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 räkning balanseras	-1 231 117
	<hr/>
	-1 133 495

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-222 101
Dispositioner	-97 622
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-319 723

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

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

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	38 345 717	38 860 752
Inventarier, verktyg och installationer	9	8 721	14 145
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>38 354 438</u>	<u>38 874 897</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		3 500	3 500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
Summa anläggningstillgångar		38 357 938	38 878 397
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
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
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 097 332</u>	<u>1 261 705</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		308	308
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>308</u>	<u>308</u>
Summa omsättningstillgångar		1 097 640	1 262 013
Summa tillgångar		39 455 578	40 140 410

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		20 661 197	20 661 197
Fond för yttre underhåll		3 581 443	3 425 925
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>24 242 640</u>	<u>24 087 122</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-911 394	-709 554
Årets resultat		-222 101	-46 322
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-1 133 495</u>	<u>-755 876</u>
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		<u>8 500 494</u>	<u>16 506 104</u>
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		<u>280 491</u>	<u>241 351</u>
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 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, utträngs 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 balansomslutning.

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

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

Not 3 Driftskostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <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/fastighetskatt	57 027	55 311
	<hr/>	<hr/>
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

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <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
	<hr/>	<hr/>
Summa periodiskt underhåll	<u>248 378</u>	<u>23 442</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	0	1 121
Förbrukningsinventarier	8 757	799
Kommunikation	1 676	1 344
Porto	0	198
Revision	9 204	9 294
Föreningsmöten	298	2 179
Ekonomisk och administrativ förvaltning	57 006	57 027
Övriga förvaltningskostnader	11 445	13 963
Konsultarvoden	8 040	0
Medlems- och föreningsavgifter	600	10 570
Summa övriga externa kostnader	<u>97 026</u>	<u>96 495</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Arvode styrelse	35 991	35 383
Sociala kostnader	11 309	11 117
Summa arvoden, personalkostnader	<u>47 300</u>	<u>46 500</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	2 875	1 615
Övriga ränteintäkter	391	72
Utdelning MBF	29 750	24 500
Summa finansiella intäkter	<u>33 016</u>	<u>26 187</u>

Upplysningar 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>

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>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</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 planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om	16 000 000

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2020-12-31

2019-12-31

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

Eventalförpliktelser

Inga övriga eventalförpliktelser finns.

Sundbyberg _____ - ____ - ____

Fredrik Andréen Blomdell
Ordförande

Minna Brandt

Daniel Ejdemo

Malin Lindvall

Daniel Bäcklund

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Thomas Borg
Revisor