

Årsredovisning för  
**Brf Rosklinten 3**  
769634-6316

Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter till resultaträkning	7-8
Noter till balansräkning	9
Övriga noter	10
Underskrifter	10

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Rosklinten 3, 769634-6316 får härmed avge årsredovisningen för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-04-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-26 hos bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen,

Föreningen äger fastigheten Rosklinten 3 i Solna kommun omfattande adressen Östervägen 1, 169 52 Solna. Fastigheten Rosklinten 3 byggdes 1943. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet.

18 st lägenheter, bostadsrätt	1099,4 kvm
3 st lägenheter, hyrerätt	155,6 kvm
Totalt:	1255,0 kvm

På föreningens Fastighet finns 10 st parkeringsplatser varav 10 st hyrs ut till medlemmarna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

**Brf Rosklinten 3**

769634-6316

Föreningsstämma ägde rum 2019-05-23, 8 st medlemmar deltog fysiskt och representerade 9 st lägenheter (medlemskap) och 2 st via fullmakt, totalt 11 st. På stämman valdes styrelse, revisor och revisorssuppleant. Det beslutades om att utföra två gemensamma städdagar per år, i maj och oktober.

Styrelsen har utgjorts av:

Ordförande Birgitta Sjöberg Eriksson

Sekreterare Anders Buskas

Kassör Lennart Söderberg

Ledamot Manne Kallin

Suppleant Ellinor Börjesson

Suppleant Soonjae Lee

Föreningens firma tecknas av 2 ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 st protokollförda styrelsemöten och 2 st budgetmöten.

Revisor har varit Christina Söderberg.

Revisorssuppleant har varit Sofie Stenqvist.

Inga större underhålls- och investeringsåtgärder som genomförts.

Under 2020 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftshöjning.

2 st lägenheter har bytt ägare.

Vid årets slut var det 18 medlemmar i föreningen.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Fastighets AB Nyckelpigan.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	812	800	282
Resultat efter fin. poster (tkr)	-86	-110	-13
Soliditet (%)	72,5	72,5	68,5

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	37 683 721	-	-	-12 574	-109 817	37 561 330
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			-	-		
Balanseras i ny räkning				-109 817	109 817	
Årets resultat					-86 084	-86 084
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>37 683 721</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-122 391</b>	<b>-86 084</b>	<b>37 475 246</b>

### Resultatdisposition

<i>Förslag till resultatdisposition</i>	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	-122 391
Årets resultat	-86 085
<b>Totalt</b>	<b>-208 476</b>
Avsättning till yttre fond	-
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-208 476
<b>Summa</b>	<b>-208 476</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	811 698	799 820
Övriga rörelseintäkter		360	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>812 058</u>	<u>799 820</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-448 101	-497 008
Övriga externa kostnader	4	-3 512	-8 127
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-281 460	-281 464
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-733 073</u>	<u>-786 599</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>78 985</u>	<u>13 221</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		-37 670	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	38
Räntekostnader och liknande resultatposter		-127 427	-123 076
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-165 069</u>	<u>-123 038</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-86 084</u>	<u>-109 817</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-86 084</u>	<u>-109 817</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-86 084</u>	<u>-109 817</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	49 811 059	50 092 519
Summa materiella anläggningstillgångar		49 811 059	50 092 519
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		-	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		-	50 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>49 811 059</b>	<b>50 142 519</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 386	-
Övriga fordringar		29 880	33 790
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 466	9 329
Summa kortfristiga fordringar		46 732	43 119
<b>Kassa och bank</b>	6		
Kassa och bank		1 838 676	1 652 595
Summa kassa och bank		1 838 676	1 652 595
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 885 408</b>	<b>1 695 714</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>51 696 467</b>	<b>51 838 233</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 683 721	37 683 721
Summa bundet eget kapital		<u>37 683 721</u>	<u>37 683 721</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-122 391	-12 574
Årets resultat		-86 084	-109 817
Summa fritt eget kapital		<u>-208 475</u>	<u>-122 391</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>37 475 246</u>	<u>37 561 330</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	14 000 000	14 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>14 000 000</u>	<u>14 000 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		82 701	58 714
Skulder till koncernföretag		-	80 790
Skatteskulder		66 620	29 880
Övriga skulder		12 009	37 542
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		59 891	69 977
Summa kortfristiga skulder		<u>221 221</u>	<u>276 903</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>51 696 467</u>	<u>51 838 233</u>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är för första gången upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Byggnad	1%

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.



## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2019-12-31	2018
Årsavgifter	548 239	529 340
Hyror	259 686	265 684
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 773	4 757
Övriga hyresintäkter	-	39
	<u>811 698</u>	<u>799 820</u>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2019-12-31	2018
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	24 167	42 228
Städning	31 776	29 330
Tillsyn, besiktning, kontroller	1 550	3 253
Reparationer	30 923	46 384
El	60 584	57 997
Uppvärmning	148 878	156 218
Vatten	22 557	22 483
Sophämtning	15 342	15 342
Försäkringspremie	15 397	16 580
Fastighetsavgift bostäder	27 540	26 740
Fastighetsskatt lokaler	9 200	3 140
Övriga fastighetskostnader	337	328
Förvaltningsarvode ekonomi	44 416	44 021
Panter och överlåtelse	2 558	4 288
Juridiska åtgärder	-	25 000
Övriga externa tjänster	4 945	3 676
	<u>440 170</u>	<u>497 008</u>
<b>Underhåll</b>		
Bostäder	7 931	-
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<u>448 101</u>	<u>497 008</u>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-12-31	2018
Telefon	3 512	8 127
<b>Summa</b>	<u>3 512</u>	<u>8 127</u>

## Noter till balansräkning

### Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	28 146 414	28 146 414
-Mark	22 321 390	22 321 390
Årets inköp	-	-
Utgående anskaffningsvärde	<u>50 467 804</u>	<u>50 467 804</u>
Avskrivningar enligt plan		
Ingående balans	-375 285	-281 464
Åretsavskrivning enligt plan	<u>-281 460</u>	<u>-93 821</u>
	-656 745	-375 285
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b><u>49 811 059</u></b>	<b><u>50 092 519</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	16 261 000	13 114 000
Mark	<u>17 459 000</u>	<u>10 400 000</u>
	<b>33 720 000</b>	<b>23 514 000</b>
Bostäder	32 800 000	23 200 000
Lokaler	<u>920 000</u>	<u>314 000</u>
	<b>33 720 000</b>	<b>23 514 000</b>

### Not 6 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Svenska Handelsbanken	930 392	1 121 496
Avräkningskonto Fastighetsägarna	<u>908 284</u>	<u>531 099</u>
<b>Summa</b>	<b><u>1 838 676</u></b>	<b><u>1 652 595</u></b>

### Not 7 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2019-12-31</i>
Stadshypotek AB		0,93%	14 000 000
			<u>14 000 000</u>

## Övriga noter

### Not 8 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	14 150 000	14 150 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>14 150 000</b>	<b>14 150 000</b>

### Not 9 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

## Underskrifter

Stockholm 2020 - -

Birgitta Sjöberg Eriksson

Lennart Söderberg

Anders Buskas

Manne Kallin

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020 - -

Christina Söderberg