

Bostadsrättsföreningen Rosen

Årsredovisning för räkenskapsåret

2018-07-01 – 2019-06-30



Årsredovisning 2018/2019

BRF ROSEN
716401-2234

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Fastigheten ligger i Uppsala kommun, stadsdel Höganäs och har fastighetsbeteckningen Kvarngärdet 26:3.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1978-01-19.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen har 80 bostadsrätter om totalt 6 157 kvm och 10 lokaler om 336 kvm. Uppsala kommun äger 16 av bostadsrätterna och dessa hyrs ut i andra hand.

Lägenhetsfördelning:

- 39 st 2 rum och kök
- 16 st 3 rum och kök
- 15 st 4 rum och kök
- 10 st 5 rum och kök

Uthyrda lokaler

- Migrationsjuristen
- IPA
- Klipperiet
- Föräldraföreningen mot narkotika
- Brottsofferjouren i Uppsala
- Några mindre förrådsutrymmen

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

Styrelsens sammansättning

Lennart Hansson	Ordförande
Niklas Dackborn	Vice ordförande
Åsa Dunér	Sekreterare
Erica Mekki-Hedblom	Ledamot
Anders Lundgren	Ledamot
Anthony Searle	Suppleant
Filip Kantardjiev	Suppleant

Valberedning

Ana Morandeira och Peter Stjärnkvist.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av ordförande och vice ordförande i förening. Ordförande och vice ordförande har attesträtt för föreningen.

Revisor

Birgitta Blom

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-10-16. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk Förvaltning i Uppsala
Fastighetsskötsel	UBC Teknisk Förvaltning
Hisstillsyn	Uppsala Hiss AB
VVE-system	VVE-Teknik AB
Låssystem	Certego
Vicevärd	Jonny Pettersson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en grind mot S:t Persgatan satts upp och balkongskärmar på yttersidan av fastigheten har bytts ut. I juli 2018 gjorde skyfall att källaren fick vattenskador. Dessa har åtgärdats under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 104 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 103 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 894 428	3 942 463	3 884 993	3 853 322
Resultat efter fin. poster	-162 199	917 212	753 237	196 990
Soliditet, %	40	41	39	34
Kassalikviditet %	206	313	222	193
Yttre fond	2 746 403	2 484 303	2 222 203	1 960 103
Taxeringsvärde	112 671 000	87 375 000	87 375 000	87 375 000
Bostadsyta, kvm	6 157	6 157	6 157	6 157
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	596	589	583	583
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 947	-	2 051	2 266
Genomsnittlig skuldränta, %	1,20	1,20	1,20	1,50

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-06-30	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-06-30
Insatser	3 021 556	-	-	3 021 556
Fond, yttre underhåll	2 484 303	-	262 100	2 746 403
Balanserat resultat	2 889 304	917 212	-262 100	3 544 416
Årets resultat	917 212	-917 212	-162 199	-162 199
Eget kapital	9 312 375	0	-162 199	9 150 176

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 544 416
Årets resultat	-162 199
Totalt	3 382 216

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	262 100
Balanseras i ny räkning	3 120 116
	3 382 216

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

4/ ND

Resultaträkning

	Not	2018-07-01 - 2019-06-30	2017-07-01 - 2018-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 894 428	3 942 460
Rörelseintäkter		308 313	3
Summa rörelseintäkter		4 202 741	3 942 463
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-4	-3 329 863	-2 016 312
Övriga externa kostnader	5	-167 164	-145 469
Personalkostnader	6	-73 671	-78 556
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-643 938	-636 113
Summa rörelsekostnader		-4 214 636	-2 876 450
Rörelseresultat		-11 895	1 066 013
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-150 304	-148 801
Summa finansiella poster		-150 304	-148 801
Resultat efter finansiella poster		-162 199	917 212
Årets resultat		-162 199	917 212

Balansräkning

	Not	2019-06-30	2018-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	19 372 458	19 479 736
Maskiner och inventarier	8	131 608	174 292
Summa materiella anläggningstillgångar		19 504 066	19 654 028
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	9	3 710	3 710
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 710	3 710
Summa anläggningstillgångar		19 507 776	19 657 738
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		353 304	3 401
Övriga fordringar		82 982	18 802
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		199 872	167 191
Summa kortfristiga fordringar		636 158	189 394
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 327 057	2 645 602
Summa kassa och bank		2 327 057	2 645 602
Summa omsättningstillgångar		2 963 215	2 834 997
Summa tillgångar		22 470 990	22 492 735

24 10

Balansräkning

	Not	2019-06-30	2018-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 021 556	3 021 556
Fond för yttre underhåll		2 746 403	2 484 303
Summa bundet eget kapital		5 767 959	5 505 859
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 544 416	2 889 304
Årets resultat		-162 199	917 212
Summa fritt eget kapital		3 382 216	3 806 516
Summa eget kapital		9 150 176	9 312 375
Avsättningar			
Avsättningar		285 873	285 873
Summa avsättningar		285 873	285 873
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	11 668 163	11 988 963
Summa långfristiga skulder		11 668 163	11 988 963
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		320 800	320 800
Leverantörsskulder		265 195	169 222
Skatteskulder		6 436	3 076
Övriga kortfristiga skulder		42 060	8 972
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		732 288	403 454
Summa kortfristiga skulder		1 366 778	905 524
Summa eget kapital och skulder		22 470 990	22 492 734

Kassaflödesanalys

	2018-07-01 - 2019-06-30
Likvida medel vid årets början	2 645 602
Resultat efter finansiella poster	-162 199
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	643 938
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	481 739
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-446 764
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	461 255
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	496 230
Investeringar	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	-493 976
Kassaflöde från investeringar	-493 976
Finansieringsverksamhet	
Eget bundet kapital	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-320 800
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-320 800
Årets kassaflöde	-318 546
Likvida medel vid årets slut	2 327 057

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Rosen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 %
Fastighetsförbättringar	2,5-10 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Nettoomsättning

	2018/2019	2017/2018
El	3 101	5 006
Hysesintäkter, bostäder	220 251	310 665
Årsavgifter, bostäder	3 670 776	3 625 529
Övriga intäkter	300	1 260
Summa	3 894 428	3 942 460

Not 3, Fastighetskostnader	2018/2019	2017/2018
Besiktning och service	256 016	39 804
El	258 574	206 340
Fastighetsförsäkringar	84 820	76 740
Fastighetsskatt	124 070	120 710
Fastighetsskötsel	94 845	80 188
Fjärrvärme	481 932	549 013
Kabel-TV	169 158	164 764
Larm och bevakning	5 777	0
Reparationer	559 930	403 793
Självrisk	237 379	0
Snöskottning	2 938	0
Sophämtning	135 487	99 788
Städning	108 051	104 096
Vatten	173 224	157 255
Övriga köpta tjänster	21 375	13 821
Summa	2 713 575	2 016 312

Not 4, Planerade underhåll	2019	2018
Balkonger	616 288	0
Summa	616 288	0

Not 5, Övriga externa kostnader	2018/2019	2017/2018
Arvode ekonomisk förvaltning	85 488	90 056
Förbrukningsmaterial	9 297	3 071
Övriga förvaltningskostnader	72 379	52 343
Summa	167 164	145 469

Not 6, Personalkostnader	2018/2019	2017/2018
Löner	35 932	32 625
Revisionsarvoden	0	3 000
Sociala avgifter	11 913	17 481
Styrelsearvoden	25 625	25 450
Övriga personalkostnader	201	0
Summa	73 671	78 556

Not 7, Byggnad och mark	2019-06-30	2018-06-30
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	32 085 743	32 085 743
Årets inköp	493 976	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>32 579 719</u>	<u>32 085 743</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-12 606 007	-12 004 752
Årets avskrivning	-601 255	-601 255
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-13 207 261</u>	<u>-12 606 007</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>19 372 458</u></u>	<u><u>19 479 736</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	3 940 000	3 940 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	59 613 000	51 339 000
Taxeringsvärde mark	53 058 000	36 036 000
Summa	112 671 000	87 375 000
Not 8, Maskiner och inventarier	2019-06-30	2018-06-30
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	437 378	228 228
Inköp	0	209 150
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>437 378</u>	<u>437 378</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-263 086	-228 228
Avskrivningar	-42 684	-34 858
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-305 770</u>	<u>-263 086</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>131 608</u></u>	<u><u>174 292</u></u>
Not 9, Andelar i intresseorganisationer	2019-06-30	2018-06-30
Insats Branschorganisation	3 710	3 710
Summa	3 710	3 710

SBC

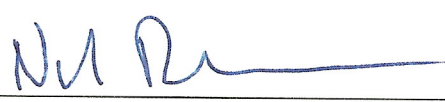
Not 10, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-06-30	2019-06-30	2018-06-30
Stadshypotek	2022-01-30	1,23 %	3 891 846	3 991 846
Stadshypotek	2022-01-30	1,28 %	7 489 717	7 589 717
Stadshypotek	2019-08-06	1,23 %	607 400	728 200
Summa			11 988 963	12 309 763
Varav amorteras inom 12 månader			320 800	320 800

Not 11, Ställda säkerheter	2019-06-30	2018-06-30
Totalt uttagna pantbrev	23 725 000	23 725 000
Summa	23 725 000	23 725 000

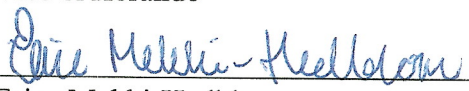
Underskrifter

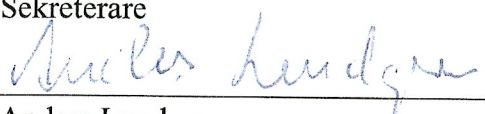
Uppsala, 2019 - 09 - 09
Ort och datum


Lennart Hansson
Ordförande

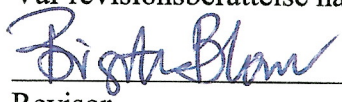

Niklas Dackborn
Vice ordförande


Åsa Dunér
Sekreterare


Erica Mekki-Hedblom
Ledamot


Anders Lundgren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 09 - 10


Revisor
Birgitta Blom
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Rosen, org nr 716401-2234

Jag har granskat årsredovisningen och andra handlingar som lämnar upplysningar om räkenskaper och förvaltning i BRF Rosen för verksamhetsåret 2018-07-01 – 2019-06-30. Jag har under året erhållit information om verksamheten genom protokoll från styrelsens sammanträden. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, 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. Detta innebär att jag planerat och genomfört revisionen med så hög säkerhet som möjligt för att försäkra mig om att redovisning och bokföring inte innehåller väsentliga fel.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på något annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen, som har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, 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 samt behandlar överskottet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2019-09-10



Birgitta Blom
Revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar	Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.
Avskrivningar	Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Kostnaden fördelas på flera år.
Balansräkning	Finns med i årsredovisningen och visar på föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.
Förvaltningsberättelse	Del av årsredovisning som återger styrelsens redovisning av verksamheten i text.
Inre reparationsfond	Pengar som finns inestående hos föreningen för att användas till underhåll av lägenheten.
Inre underhåll	Den skyldighet som en bostadsrättshavare har att sköta underhållet av sin lägenhet.
Insats	Den kapitalinsats den första ägaren till en bostadsrätt gjorde när bostadsrätten var ny och skulle köpas för första gången.
Insatshöjning	Beslut på föreningsstämma att medlemmarna ska skjuta till mer pengar. Se kapitaltillskott.
Kapitaltillskott	Inbetalning av mer insatser för att föreningen ska kunna avbetala på lån eller reparera huset. Kan också vara del av de amorteringar som föreningen gjort under den tid man ägt bostadsrätten. Tillskottet kan i allmänhet användas för att minska reavinstskatten. Se insatshöjning.
Kortfristiga skulder	Skulder som ska regleras inom ett år.
Likviditet	Mått på den kortsiktiga betalningsförmågan, det vill säga hur mycket pengar föreningar har i framför allt kassan, på bank och postgiro.
Långfristiga skulder	Skulder som ska regleras efter ett år.
Motion	Förslag som medlemmar vill att den årliga föreningsstämman skall besluta om.
Omsättningstillgångar	Andra tillgångar än anläggningstillgångar, det vill säga för kortvarigt bruk.
Pantsättning	Att lämna egendom (bostadsrätt) som pant till säkerhet för exempelvis lån.
Resultaträkning	Finns intagen i årsredovisningen och visar hur föreningens intäkter och kostnader ser ut och om föreningen gått med vinst eller förlust.
Sollditet	Ett mått på den långsiktiga betalningsförmågan.
Ställda panter	Pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.
Underhållsfond	Fond som föreningen gör avsättning till varje år, oftast enligt stadgarna. Innehåller ej likvida medel.
Upplupna Intäkter	Intäkter som tillhör räkenskapsåret men ej erhållits per bokslutsdag.
Upplupna kostnader	Kostnader som tillhör räkenskapsåret men faktura ej erhållits per bokslutsdag.
Upplåtelse	Den handling man gör när bostadsrätt tillskapas första gången vid ombildning och nyproduktion, se även upplåtelseavtal.
Upplåtelseavgift	Extra kapitalinsats som kan begäras av förening då exempelvis en hyresrätt konverteras till bostadsrätt. Föreningen vill då ha mer betalt än vad de ursprungliga köparna var tvungna att betala. Kan sägas vara mellanskillnaden mellan marknadspris och insats.
Årsstämma	Det årliga möte varje förening måste ha för att ta ställning till det gångna räkenskapsåret. På mötet behandlas och godkänns räkenskaperna, beslutas om ansvarsfrihet, genomförs olika val samt fattas beslut över olika förslag.

Brf Rosen

Budgetrapport 2020

Organisationsnummer: 716401-2234

Nabo

Utskriftsdatum: 2019-09-09

Belopp i TSEK, låsdatum .	Utfall 2017/2018	Utfall 2018/2019	Budget 2019/2020
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning			
3021, Årsavgifter bostäder	3 626	3 671	3 707 508
3051, Hyresintäkter bostäder	311	220	321 079
3121, El	5	3	6 000
Summa Nettoomsättning	3 941	3 894	4 034 587
Rörelseintäkter			
Summa Rörelseintäkter	0	0	0
Summa Rörelseintäkter	3 941	3 894	4 034 587
Rörelsekostnader			
Driftskostnader			
4110, Fastskötsel/teknisk förv arvode	-80	-82	-84 000
4112, Larm och bevakning	0	-6	-5 500
4120, Entreprenad städ	-104	-97	-110 490
4150, Hiss serviceavtal	0	-16	-31 743
4155, Övriga serviceavtal	-34	-19	-22 750
4160, Trädgård och blommor	0	-5	-5 000
4170, Snöskottning och sandupptagning	0	-3	-12 000
4180, Klottersanering	0	-8	-2 000
4185, Mattservice	0	-7	-12 600
4186, Service värmeanläggning	0	-166	-46 729
4190, Övriga köpta tjänster	-14	-21	-20 000
4300, Övriga rep./underhåll	-404	-560	-400 000
4301, Planerade underhåll	0	-616	-350 000
4611, Fastighetsel	-206	-259	-267 650
4623, Fjärrvärme	-549	-482	-483 285
4630, Vatten	-157	-173	-190 555
4640, Sophämtning	-100	-121	-87 650
4641, Grovsopor, tidningar	0	-14	-43 680
4710, Fastighetsförsäkringar	-77	-85	-87 925
4760, Kabel-TV	-165	-169	-176 725
4761, Bredband	0	0	-8 525
4800, Fastighetsskatt	-121	-124	-124 070
Summa Driftskostnader	-2 010	-3 034	-2 572 877
Övriga externa kostnader			
5220, Reparationer inventarier	0	-16	-20 000
5460, Förbrukningsmaterial	-3	-9	-4 000
6210, Telekommunikation	-10	-7	-8 550
6250, Postbefordran	0	-1	-2 500
6480, Arvode ekonomisk förvaltning	-90	-85	-94 535
6560, Serv.avg branschorg.	-7	-7	-6 800
6570, Bankkostnader	-4	-2	-3 500
6990, Övriga externa kostnader	-32	-33	-20 000
Summa Övriga externa kostnader	-145	-161	-159 885
Personalkostnader			
7010, Löner till kollektivanst	-33	-36	-30 000
7015, Revisionsarvode	-3	0	-3 500
7241, Styrelsearvode	0	0	-25 500
7510, Lagstadgade arb giv avg	-17	-12	-18 380
Summa Personalkostnader	-53	-48	-77 380
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
7821, Avskrivn byggnader	-392	-392	-392 370
7822, Avskrivning fast. förbättr	-209	-209	-258 890

7830, Avskrivn maskiner o inv	-35	-43	-42 685
Summa Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-636	-644	-693 945
Övriga rörelsekostnader			
Summa Övriga rörelsekostnader	0	0	0
Summa Rörelsekostnader	-2 845	-3 887	-3 504 087
RÖRELSERESULTAT	1 096	7	530 500
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter			
Summa Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter			
8410, Låneräntor	-149	-150	-192 500
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-149	-150	-192 500
Summa Finansiella poster	-149	-150	-192 500
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	947	-144	338 000
Bokslutsdispositioner			
Skatt			
ÅRETS VINST/FÖRLUST	947	-144	338 000
Kassaflöde från verksamheten	1 583	1 117	1 381 945