

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Rosenlundsterrassen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2045.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-10-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-08-08 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

#### Styrelsen

Jeanette Sundbom	Ordförande
Roger Berg	Ledamot
Per Hedwall	Ledamot
Lina Hellström	Ledamot
Thomas Kylén	Ledamot
Anders Wiman	Ledamot

Per Rinder	Suppleant
------------	-----------

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Per Hedwall, Lina Hellström, Thomas Kylén, Per Rinder och Jeanette Sundbom.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Mattias Grinde	Ordinarie Extern	Hellström & Hjelm Revision
----------------	------------------	----------------------------

### Valberedning

Johan Flink Sammankallande  
Anita Wirström Harrie

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2019-06-18. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GAMEN 15	2009	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättslägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

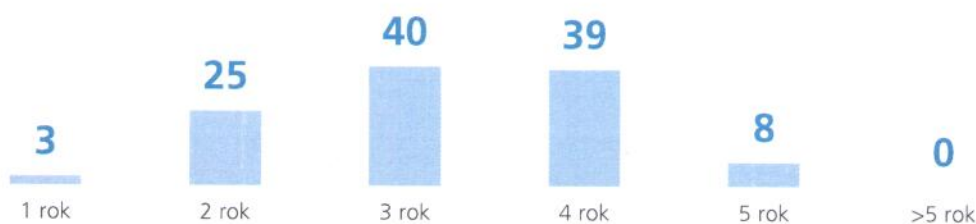
Värdeåret är 2010.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 275 m<sup>2</sup>, varav 9 861 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 414 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 115 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
RS Gruppen Sthlm AB (The Bagel)	138 m <sup>2</sup>	2022-10-31
Sonova Retail Sweden AB (AudioNova)	133 m <sup>2</sup>	2023-09-30
Performance.R.us AB (Gymgrossisten)	93 m <sup>2</sup>	2021-05-31
Stockholm Parkering AB	1 m <sup>2</sup>	2022-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
GA:1	Gemensam grundläggning Einar Mattsson AB/Brf Rosenlundsterrassen
GA:2	Sprinklercentral etc. Brf Rosenlundsterrassen/Stockholm Parkering AB
GA:3	Utfartsväg parkering Brf Rosenlundsterrassen/Stockholm Parkering AB
GA:4	Bärande pelare/yttervägg Brf Rosenlundsterrassen/Stockholm Parkering AB
GA:5	Bärande pelare/yttervägg Brf Rosenlundsterrassen/Stockholm Parkering AB
GA:6	Tak mellan plan 2 och gård/väg Brf Rosenlundsterrassen/Stockholm Parkering AB
GA:7	Oljeavskiljare
GA:8	Dagvattenledningar Brf Rosenlundsterrassen/Einar Mattsson AB/SISAB/Stockholm Parkering AB
Övrigt	Fastigheten har belastande servitut avseende ledningsrätter

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Ytbehandling av entréer och portar	2019	
Byte av gångjärn i portar mot gatan	2019 - 2020	
Förstärkning av staket mot innergård	2019	
Byte av fogar i trapphus	2018 - 2019	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Vatten och avlopp	2020	Stamspolning bad & kök
Passage-/låssystem	2020	Byte
Fast utrustning på tomtmark	2021	Målning
Fönster och fönsterdörrar	2021	Ytbehandling och målning
Yttertak, skärmtak o.d.	2021	Målning
Fasaddelar och detaljer	2021	Målning
Tvättstuga	2022	Byte av maskiner
OVK-besiktning	2023	Besiktning
Radiatorventiler	2025	Byte
Kungsterrasser smide	2025	Renovering
Ståldörrar	2025	Målning
Sandlåda och mindre lekutrustning	2025	Byte
Balkongsmide stor	2025	Målning

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk administrativ förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsstädning	HEBE Städ- och Fastighetsservice AB
Serviceavtal hissar	Kone AB
Serviceavtal passage- och bokningssystem tvättstuga	Schneider Electric Sverige AB
Trädgårdsskötsel	Marbit AB
Triple-play (Bredband, TV, Telefoni)	Telia Sverige AB
Underhållsavtal maskiner i tvättstugan	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Bevattningsanläggning innergård	Marbit AB
Besiktning av hissar	Kiwa Inspecta AB
Mätning av elförbrukning	Infometric AB

## Föreningens ekonomi

I februari 2019 omsattes ett av föreningens lån till betydligt lägre ränta och föreningen amorterade en miljon kronor.

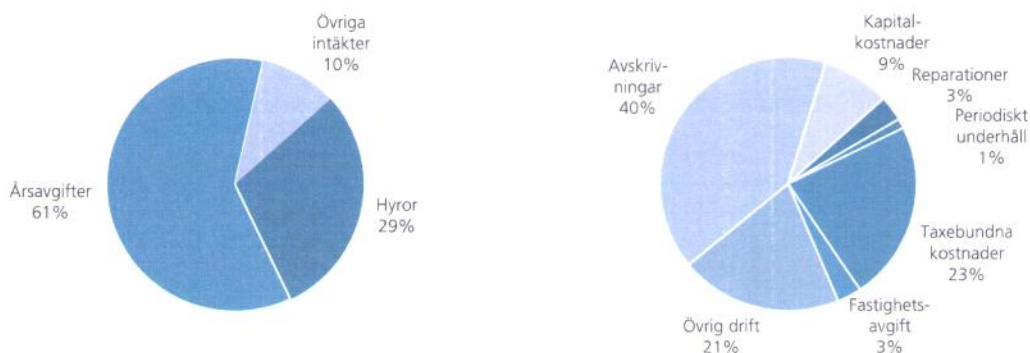
Föreningen bedöms ha en god ekonomi under de kommande fem åren.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2020-04-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 237 152</b>	<b>3 902 385</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	7 762 855	7 511 604
Finansiella intäkter	136	137
Minskning kortfristiga fordringar	15 280	0
	<b>7 778 271</b>	<b>7 511 741</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 661 410	4 865 099
Finansiella kostnader	789 444	1 262 015
Ökning av kortfristiga fordringar	0	10 700
Minskning av långfristiga skulder	1 000 000	2 015 000
Minskning av kortfristiga skulder	168 880	24 160
	<b>6 619 734</b>	<b>8 176 974</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 395 689</b>	<b>3 237 152</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 158 537</b>	<b>-665 233</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med att byta ut fogar i trapphus har slutförts.

Staketet mot innergården har förstärkts.

Ytbehandling av entréer och portar har utförts.

Gångjärn i portar mot gatan har bytts ut.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 115 st

Överlåtelse under året: 9 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 191

Tillkommande medlemmar: 15

Avgående medlemmar: 17

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 189

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	477	477	477	477
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	3 234	3 084	3 140	2 976
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 089	7 190	7 394	7 706
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	74	72	62	60
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	83	85	82	82
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	18	17	16
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	70	112	159	213
Soliditet (%)	89	90	89	89
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 239	-2 357	-2 592	0
Nettoomsättning (tkr)	7 584	7 523	7 533	7 508

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 861 m<sup>2</sup> bostäder och 1 414 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	312 023 750	0	0	312 023 750
Upplåtelseavgifter	312 026 250	0	0	312 026 250
Fond för yttre underhåll	5 700 582	1 123 792	-184 862	4 761 652
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>629 750 582</b>	<b>1 123 792</b>	<b>-184 862</b>	<b>628 811 652</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-16 267 791	-1 123 792	-2 171 853	-12 972 146
Årets resultat	-1 238 821	-1 238 821	2 356 715	-2 356 715
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-17 506 612</b>	<b>-2 362 613</b>	<b>184 862</b>	<b>-15 328 861</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>612 243 970</b>	<b>-1 238 821</b>	<b>0</b>	<b>613 482 791</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 238 821
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 143 999
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 123 792
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-17 506 612</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråktas  
**att i ny räkning överförs**

108 283
<b>-17 398 329</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 584 376	7 523 104
Övriga rörelseintäkter	Not 3	178 478	-11 500
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 762 855</b>	<b>7 511 604</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 912 219	-4 135 175
Övriga externa kostnader	Not 5	-565 727	-550 396
Personalkostnader	Not 6	-183 464	-179 528
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 550 958	-3 741 343
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 212 368</b>	<b>-8 606 441</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-449 513</b>	<b>-1 094 837</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		136	137
Räntekostnader och liknande resultatposter		-789 444	-1 262 015
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-789 308</b>	<b>-1 261 878</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 238 821</b>	<b>-2 356 715</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 238 821</b>	<b>-2 356 715</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	679 437 873	682 978 595
Inventarier	Not 9	71 653	81 889
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>679 509 526</b>	<b>683 060 484</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>679 509 526</b>	<b>683 060 484</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		26 530	26 345
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 704 393	3 423 799
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	137 522
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 730 923</b>	<b>3 587 666</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 730 923</b>	<b>3 587 666</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>684 240 449</b>	<b>686 648 150</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		624 050 000	624 050 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	5 700 582	4 761 652
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>629 750 582</b>	<b>628 811 652</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-16 267 791	-12 972 146
Årets resultat		-1 238 821	-2 356 715
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-17 506 612</b>	<b>-15 328 861</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>612 243 970</b>	<b>613 482 791</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	51 900 000	70 900 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>51 900 000</b>	<b>70 900 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	18 000 000	0
Leverantörsskulder		339 346	306 912
Skatteskulder		537 180	514 855
Övriga skulder		139 520	121 056
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 080 433	1 322 537
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 096 479</b>	<b>2 265 360</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>684 240 449</b>	<b>686 648 150</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	10 år	10 år
Yttre anläggning	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	4 707 709	4 707 709
Hyror lokaler momspliktiga	1 177 002	1 120 852
Hyror lokaler	0	1 615
Hyror garage moms	1 120 916	1 108 940
Vattenintäkter	5 240	5 562
Elintäkter	543 640	548 501
Värmeintäkter	26 400	26 603
Avgift andrahandsuthyrning	3 100	3 147
Öresutjämning	369	174
	<b>7 584 376</b>	<b>7 523 104</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	15 585	2 500
Försäkringsersättning	159 667	0
Övriga intäkter	3 226	-14 000
	<b>178 478</b>	<b>-11 500</b>

<b>Not 4</b> DRIFTKOSTNADER	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel beställning	40 431	44 148
Fastighetsskötsel gård entreprenad	127 219	123 311
Fastighetsskötsel gård beställning	47 527	41 018
Snöröjning/sandning	21 551	67 587
Städning entreprenad	218 915	213 963
Mattvätt/Hyrmattor	13 989	15 876
Hissbesiktning	10 376	7 437
Garage	190 556	188 689
Gård	7 884	2 038
Serviceavtal	138 709	129 778
Förbrukningsmateriel	14 190	29 337
Brandskydd	14 167	44 968
	<b>845 514</b>	<b>908 150</b>
<b>Reparationer</b>		
Lokaler	0	-261
Tvättstuga	16 216	6 111
Sophantering/återvinning	0	2 128
Entré/trapphus	40 857	28 924
Lås	17 372	11 890
VVS	15 643	24 239
Värmeanläggning/undercentral	5 371	0
Ventilation	9 762	12 224
Elinstallationer	16 732	9 274
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	5 530
Hiss	3 637	0
Balkonger/altaner	20 325	0
Mark/gård/utemiljö	544	502
Skador/klotter/skadegörelse	68 436	51 640
Vattenskada	78 337	4 576
	<b>293 233</b>	<b>156 778</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Källare	0	54 267
Entré/trapphus	0	53 622
Lås	0	3 991
VVS	0	13 494
Elinstallationer	0	24 298
Mark/gård/utemiljö	108 283	35 190
	<b>108 283</b>	<b>184 862</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	831 882	809 853
Värme	932 989	956 558
Vatten	161 672	203 347
Sophämtning/renhållning	130 585	123 449
Grovsopor	44 299	35 241
	<b>2 101 427</b>	<b>2 128 447</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	79 525	67 505
Bredband	205 117	358 463
	<b>284 642</b>	<b>425 968</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>279 120</b>	<b>330 970</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 912 219</b>	<b>4 135 175</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Medlemsinformation	0	1 589
	Tele- och datakommunikation	709	1 058
	Juridiska åtgärder	29 829	17 378
	Inkassering avgift/hyra	850	1 700
	Revisionsarvode extern revisor	21 163	19 860
	Föreningskostnader	14 675	3 000
	Styrelseomkostnader	7 811	6 279
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 443
	Förvaltningsarvode	366 578	355 109
	Administration	6 442	7 779
	Korttidsinventarier	9 656	0
	Konsultarvode	108 014	135 202
		<b>565 727</b>	<b>550 396</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	139 500	136 300
	Sociala kostnader	43 964	43 228
		<b>183 464</b>	<b>179 528</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	3 508 970	3 699 355
	Förbättringar	31 752	31 752
	Inventarier	10 236	10 236
		<b>3 550 958</b>	<b>3 741 343</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	702 214 543	702 214 543
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>702 214 543</b>	<b>702 214 543</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-19 235 948	-15 504 841
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 540 722	-3 731 106
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-22 776 670</b>	<b>-19 235 948</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>679 437 873</b>	<b>682 978 595</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	351 000 000	351 000 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	253 800 000	219 200 000
	Taxeringsvärde mark	215 200 000	145 924 000
		<b>469 000 000</b>	<b>365 124 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	449 000 000	347 000 000
	Lokaler	20 000 000	18 124 000
		<b>469 000 000</b>	<b>365 124 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	170 900	170 900
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>170 900</b>	<b>170 900</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-89 011	-78 775
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 236	-10 236
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-99 247</b>	<b>-89 011</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>71 653</b>	<b>81 889</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	185 714	186 647
	Klientmedel hos SBC	4 395 689	3 237 152
	Fordringar	58 592	0
	Fordringar kreditfakturor	64 398	0
		<b>4 704 393</b>	<b>3 423 799</b>

<b>Not 11</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Parkeringsintäkter	0	137 522
		<b>0</b>	<b>137 522</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	4 761 652	3 888 911
	Reservering enligt stadgar	1 123 792	1 123 792
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-184 862	-251 051
	<b>Vid årets slut</b>	<b>5 700 582</b>	<b>4 761 652</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	0,950 %	18 000 000	18 000 000	2020-04-30
	Handelsbanken	1,250 %	18 000 000	18 000 000	2022-04-30
	Handelsbanken	0,900 %	11 500 000	11 500 000	2021-04-30
	Swedbank	0,850 %	12 400 000	0	2021-02-25
	Swedbank	1,180 %	10 000 000	0	2024-02-23
	Swedbank	-	0	23 400 000	-
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>69 900 000</b>	<b>70 900 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-18 000 000	0	
			<b>51 900 000</b>	<b>70 900 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 69 900 000 kr.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	78 000 000	78 000 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Arvoden	83 000	80 000
	Sociala avgifter	26 079	25 000
	Ränta	102 002	131 688
	Avgifter och hyror	869 352	937 449
	Garage	0	94 778
	Underhåll entré/trapphus	0	53 622
		<b>1 080 433</b>	<b>1 322 537</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Föreningen byter under våren 2020 ut porttelefon-/passagesystemet i fastighetens entréer och lås till gemensamma utrymmen.

---

Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 19 / 5 2020



Jeanette Sundbom  
Ordförande



Roger Berg  
Ledamot



Per Hedwall  
Ledamot



Lina Hellström  
Ledamot

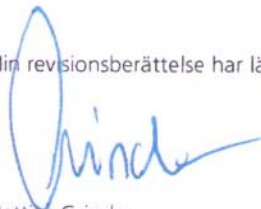


Thomas Kylén  
Ledamot



Anders Wiman  
Ledamot

Mitt revisionsberättelse har lämnats den 26 / 5 2020



Mattias Grinde  
Auktoriserad revisor FAR

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i  
Bostadsrättsföreningen Rosenlundsterrassen**  
Org.nr 769613-1817

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rosenlundsterrassen för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen,





strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rosenlundsterrassen för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 26 maj 2020



Mattias Grinde  
Auktoriserad revisor