

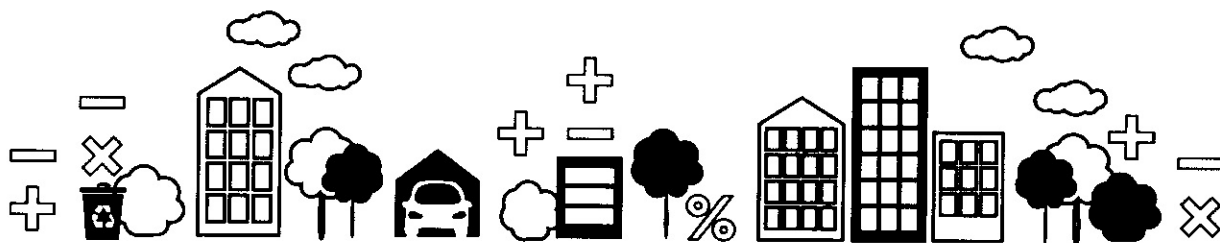
# ÅRSREDOVISNING

**Brf Södra Rosendal i Uppsala**

769630-6856

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31





## Innehållsförteckning;

Termer i årsredovisningen .....	2
Förvaltningsberättelse .....	3-8
Resultaträkning .....	9
Balansräkning.....	10-11
Kassaflödesanalys .....	12
Noter .....	13-18
Underskrifter.....	19

## TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

**Anläggningstillgångar** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**Omsättningstillgångar** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**Driftskostnader** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetskötsel.

**Underhållskostnader** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**Avskrivningar** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**Fond för yttre underhåll** är en fond enligt föreningens stadgar. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll. Avsättning och uttag ur fonden för yttre underhåll görs av stämman.

**Långfristiga skulder** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**Kortfristiga skulder** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Ställda panter och säkerheter** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för att erhålla lån.

**Soliditet** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (balansomslutning).

**Revisionsberättelse** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Södra Rosendal i Uppsala, 769630-6856 får härmed avge årsredovisning för 2020.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Bostadsrättsföreningen bildades 2015. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-09-07.

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

#### Fastighetsfakta

Föreningen äger fastigheten Kåbo 55:3 i Uppsala kommun. På föreningens mark finns två flerfamiljshus i fem - sex våningar, med ett underliggande garage. Ett hus har en trappuppgång och det andra huset har sex trapphus, adress är Torgny Segerstedts Allé 20-32 i Uppsala.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### Gemensamhetsanläggning

Gemenskapsanläggningar Kåbo GA:7 för ledningar och Kåbo GA:8 för väg och dagvatten har bildats. Södra Rosendal samfällighetsförening har bildats för förvaltning av anläggningarna. Föreningens kostnader för deltagande i gemensamhetsanläggningarna ingår i föreningens driftskostnader.

#### Byggnad och ytor

Bostadsyta: 7 509 kvm

Markareal: 5 303 kvm

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 st
2 rok	46 st
3 rok	19 st
4 rok	34 st
5 rok	6 st
<b>Totalt</b>	<b>107 st</b>

Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd beläget i källaren.

Föreningen har 53 garageplatser som hyrs ut till medlemmar via dotterbolaget Södra Rosendal Parkering AB. Det finns även 17 markplatser för uthyrning.



### Fastighetens tekniska status

Avsättning till fond för yttre underhåll skall årligen ske med belopp som anges i ekonomisk plan och därefter i separat underhållsplan enligt föreningens stadgar § 14. Föreningens första underhållsplan kommer att upprättas efter garantibesiktningen. Garantibesiktning sker cirka två år efter sista inflyttningen.

Eftersom byggnaderna är nyuppförda finns inga underhållsåtgärder planerade att utföras inom de närmaste fem åren.

Till det planerade underhållet samlas medel in via årliga avsättningar till föreningens yttre underhållsfond enligt upprättad underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital.

### Förvaltningsavtal

Fastighetsförvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum
Trädgårdsskötsel	Fastighetsägarna Service Uppsala AB
Städning	Sinnesfrid Städservice AB
Hiss	Schindler Hiss AB
Parkeringsjänster	APCOA Parkering AB
El	Vattenfall AB
Fjärrvärme	Vattenfall AB
Avfallshantering	Uppsala Vatten & Avfall AB
Återvinning	RagnSells Recycling AB
Bredband	Telenor Sverige AB
Individuell mätning	Infometric
Ekonomisk förvaltning	Brf-Ekonomen i Stockholm AB

### Medlemsinformation

Medlemsantalet i föreningen vid årets slut var 181 st (fg. år 174 st). Under året har 22 överlåtelse skett, föregående år skedde det 16 överlåtelse.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av Pbb, f. n. 1 190 kr.

Pantsättningsavgift debiteras lägenhetsinnehavaren med 1,0 % av Pbb, f. n. 476 kr.



## STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING

### Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelse bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2020-06-03 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tommy Forsberg	Ordförande
Karin Allera	Ledamot
Hans Holck Clausen	Ledamot
Claës Kylberg	Ledamot
Johan Liljeström	Ledamot

Nashmil Berzenci                      Suppleant

### Styrelsearbete

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens styrelse, av två ledamöter i förening.

### Revisorer

Niclas Wärenfeldt, Borevision i Sverige AB    Ordinarie revisor

### Valberedning

Christina Atterby  
Jenny Händestam  
Olivia Nygren Brunell

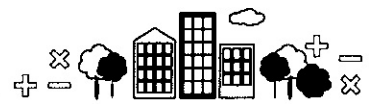
## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Detta år har två stora förändringar skett på fastigheten vilka röstades igenom under föregående årsstämma. Detta gäller kameraövervakning av fastighetens källarplan med garage samt installation av porttelefon i samtliga entréer. Installationen av de båda översteg budget då förväntade kabelkanaler inte existerade, befintligt kablage var annat än förvänta samt att flera borrhål i betong tvingade tas. Kostnaden översteg budget med ca 50%. Styrelsen drar därför slutsatsen att för framtida offerter behövs särskild kompetens rådfrågas, innan signering för att undvika liknande kostnadsstegringar i framtiden. Den ökade kostnaden bestod främst av ren timkostnad för installation.

Slutresultatet av dessa installationer blev däremot enligt förväntan och en subjektiv minskning av obehöriga i rörelse har minskat. Entrékoder har tagits bort och man kommer därför endast in med hjälp av passerbricka eller genom att bli insläppt av porttelefonen. Detta är att ses som en trygghetshöjande åtgärd.

Garaget har fått en uppfräschning av nedre väggytor där cyklister har gått hårt an på väggen. Utsatta väggar har målats och sedan har det monterats träribbor som ska förhindra ytterligare slitage. Dessutom har ytterligare markeringar för parkering, främst för cykel, målats dit.

Driften av fastigheten har övertagits av SBC och detta har gått bra. Medlemmarna upplevs ha klarat av övergången bra och få frågor har kommit till styrelsen gällande drift och felanmälan. Det har däremot varit stor kommunikation mellan styrelse och SBC gällande att utröna vad som är garantiärenden och inte.



Tvåårsbesiktningen av fastigheten har påbörjats men ännu inte avslutats. Detta på grund av covid-19. Underentreprenörer till Veidekke har vägrat arbeta i vissa förhållanden och det har därför skjutits fram gång på gång. Denna process är nu i fokus för att komma i mål omgående.

Enstaka boende har upplevt att det är skräpigt i trapphusen på vissa våningsplan. Detta härleds främst till barnvagnar. Efter samråd med städfirma har entrémattor lagts ut på strategiska platser för att fånga smutsen på entréplan som städas i större utsträckning än våningsplanen. En uppmaning till medlemmarna att städa ytan utanför sin egen dörr har kommunicerats.

Nyhetsbrev har delats ut under året, totalt sju stycken. Detta uppfattas som en välkommen överspridning för medlemmarna.

### **Föreningens ekonomi**

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och löpande kostnader, varför styrelsen gör en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

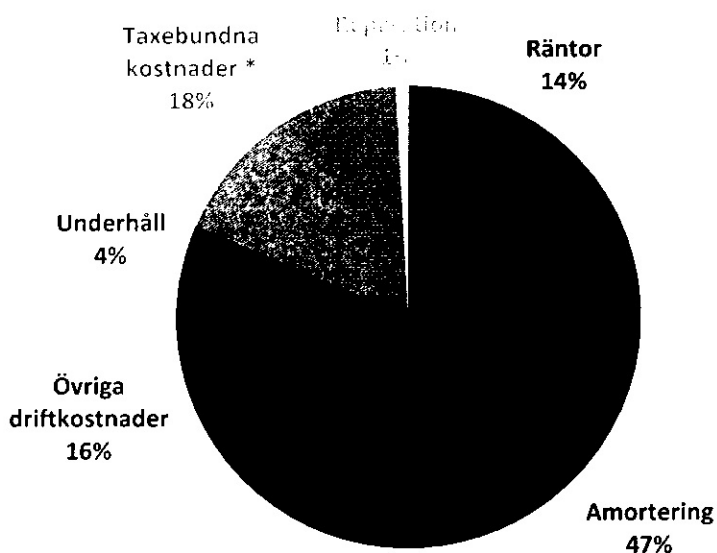
Resultatet kommer i enlighet med den ekonomiska planen att visa underskott beroende på att föreningen kommer att tillämpa komponentavskrivning.

Komponentavskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte likviditeten.

I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det likviditetöverskott som föreningen får in under året kommer att användas till framtida underhållsåtgärder på fastigheten och amortering på fastighetslånen.



## UTGIFTSFÖRDELNING



\* El, värme, vatten och avfallshantering

### Årsavgifter

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter i förhållande till ekonomisk plan för verksamhetsåret 2021. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 762 kr (fg. år 762 kr) per kvm.

Ingen höjning av hyran har gjorts för parkeringsplatser.

### Individuell mätning

Föreningen tillämpar individuell mätning av hushållsel. Kostnaden aviseras i efterskott och ska betalas samtidigt med månadsavgiften för januari, april, juli och oktober. Betalningsskyldig är den som äger lägenheten den första månaden i respektive kvartal.

Fr.o.m. 2020 måste föreningen debitera moms på faktureringen till medlemmarna av individuellt uppmätta förbrukningar.



## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018**
Årsavgift bostadsrätter, kr/kvm BOA	762	762	762
Sparande = Kassaflöde, kr/kvm BOA *	337	356	305
Driftkostnader, kr/kvm BOA	349	334	-
Fastighetsel, kr/kvm BOA	61	77	-
Uppvärmning, kr/kvm BOA	61	61	-
Vatten, kr/kvm BOA	38	16	-
Avskrivning, kr/kvm BOA	575	575	-
Räntekostnader, kr/kvm BOA	145	160	-
Avsättn yttre underhållsfond, kr/kvm BOA	50	50	-
Låneskuld, kr/kvm BOA	13 730	14 196	14 563
Genomsnittlig låneränta, %	0,99 %	1,05 %	1,05 %
Yttre underhållsfond, tkr	750	375	-
Nettoomsättning	6 533 126	6 692 162	3 321 164
Balansomslutning	388 885 442	394 698 775	405 992 823
Soliditet %	73	73	71

\* Sparande = Kassaflödet från den löpande verksamheten/kvm BOA. Sparandet behövs för att klara framtida investeringsbehov, reinvesteringar eller extraordinära kostnadsökningar

\*\* Kostnadsutfallet 2018 avser endast del av år vilket ger missvisande jämförelsevärden

## Förändringar i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Medlems insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Ansamlad Förlust</i>
Belopp vid årets början	287 895 000	375 000	-1 928 846
Avsättning till yttre underhållsfond		375 000	-375 000
Årets resultat			-1 811 954
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>287 895 000</b>	<b>750 000</b>	<b>-4 115 800</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-2 303 846
Årets resultat	-1 811 954
<b>Totalt</b>	<b>-4 115 800</b>
disponeras för	
avsättning för yttre underhållsfond	375 000
Balanseras i ny räkning	-4 490 800
<b>Summa</b>	<b>-4 115 800</b>

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.





## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 533 126	6 692 162
Övriga rörelseintäkter	3	87 668	88 304
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 620 794</b>	<b>6 780 466</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-2 665 823	-2 510 572
Övriga externa kostnader	5	-225 980	-302 703
Personalkostnader	6	-137 977	-87 962
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-4 314 675	-4 314 675
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 344 455</b>	<b>-7 215 912</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-723 661</b>	<b>-435 446</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		603	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 088 896	-1 204 029
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 811 954</b>	<b>-1 639 475</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 811 954</b>	<b>-1 639 475</b>
<b>Skatt</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 811 954</b>	<b>-1 639 475</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	386 673 875	390 988 550
<b>Summa byggnader och mark</b>		<b>386 673 875</b>	<b>390 988 550</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>386 723 875</b>	<b>391 038 550</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		301 240	344 191
Övriga fordringar		38 488	311 274
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	383 499	334 133
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>723 227</b>	<b>989 598</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	513 123	-
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>513 123</b>	<b>-</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>925 217</b>	<b>2 670 627</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 161 567</b>	<b>3 660 225</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>388 885 442</b>	<b>394 698 775</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		287 895 000	287 895 000
Fond för yttre underhåll		750 000	375 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>288 645 000</b>	<b>288 270 000</b>
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-2 303 846	-289 371
Årets resultat		-1 811 954	-1 639 475
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-4 115 800</b>	<b>-1 928 846</b>
<b>Summa eget kapital</b>			
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	12,15	100 150 666	105 501 332
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>100 150 666</b>	<b>105 501 332</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	13,15	2 950 000	1 100 000
Förskott från kunder		19 695	4 699
Leverantörsskulder		201 256	298 212
Skatteskulder		74 780	325 380
Övriga kortfristiga skulder		94 200	173 998
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	865 645	954 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 205 576</b>	<b>2 856 289</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>388 885 442</b>	<b>394 698 775</b>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 811 954	-1 639 475
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet, m m	4 314 675	4 314 675
	<u>2 502 721</u>	<u>2 675 200</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 502 721</b>	<b>2 675 200</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-246 753	2 341 839
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-500 711	-6 903 905
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 755 257</b>	<b>-1 886 866</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-3 500 666	-2 750 668
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-3 500 666</b>	<b>-2 750 668</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 745 409</b>	<b>-4 637 534</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 670 626</b>	<b>7 308 161</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>925 217</b>	<b>2 670 627</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

#### Allmänna redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2016 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings- och koncernredovisning (K3).

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter.

#### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess arbetena färdigställts.

#### Avskrivningar

Ekonomisk nyttjandeperiod för föreningens byggnadskomponenter har bedömts vara mellan 40 och 120 år. Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan och uppgår i genomsnitt till 1,39 % per år.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme och grund, 120 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm, 120 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm, 40 år
- Fasad och fönster, 50 år
- Yttertak, 50 år

#### **Inventarier**

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan om sådan upprättats, annars enligt ekonomisk plan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning och uttag ur yttre underhållsfond beslutas av stämman.



## Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp var med de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

## Inkomst- och fastighetsskatt

### Inkomstskatt

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

### Fastighetsskatt-/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2017/2018. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. första året efter värdeåret. Detta gäller under femton år. Föreningen kommer inte att betala någon fastighetsavgift under åren 2018/2019 till och med 2032/2033.

För lokaler utgår fastighetsskatt med 1,0 % på taxeringsvärdet. Fastighetsskatten faktureras vidare till lokalhyresgästerna.

Entreprenören tar kostnaden för fastighetsskatt till och med värdeåret.

### Uppskjuten skatt

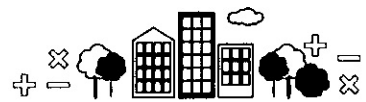
Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 27 360 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	5 721 138	5 721 121
Hyror	527 918	588 934
Individuell mätning av el	284 070	382 107
<b>Summa</b>	<b>6 533 126</b>	<b>6 692 162</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Administrativ avgift andrahandsuthyrning	25 307	62 546
Administrativa avgifter	44 876	25 148
Övriga intäkter	17 485	610
<b>Summa</b>	<b>87 668</b>	<b>88 304</b>



#### Not 4 Driftkostnader

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Fastighetsskötsel	239 450	360 124
Städning	181 276	75 586
Snöröjning	-	12 485
Hisskostnader	28 959	12 091
Bevakning & jour	992	4 115
Besiktningar	34 381	4 500
Gemensamhetsanläggning	23 797	155 974
Reparationer och underhåll	349 384	113 652
EI	455 540	581 870
Uppvärmning	455 129	457 669
Vatten	288 151	121 287
Sophantering	120 651	133 745
Fastighetsförsäkring	101 751	94 943
KabelTV, Bredband	327 632	324 945
Parkerings tjänster	4 485	-
Fastighetsskatt	37 390	37 390
Individuell mätning	16 855	20 196
<b>Summa</b>	<b>2 665 823</b>	<b>2 510 572</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Förvaltningskostnader	200 171	225 270
Övriga förvaltningskostnader	25 809	77 433
<b>Summa</b>	<b>225 980</b>	<b>302 703</b>

#### Not 6 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under verksamhetsåret. Redovisad kostnad avser styrelsearvoden inkl sociala avgifter.

#### Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Byggnader och mark	4 314 675	4 314 675
<b>Summa</b>	<b>4 314 675</b>	<b>4 314 675</b>



## Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	397 460 563	397 460 563
<b>Vid årets slut</b>	<b>397 460 563</b>	<b>397 460 563</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-6 472 013	-2 157 338
-Årets avskrivning	-4 314 675	-4 314 675
Vid årets slut	<b>-10 786 688</b>	<b>-6 472 013</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>386 673 875</b>	<b>390 988 550</b>
<b>Varav mark</b>	<b>87 052 314</b>	<b>87 052 314</b>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Bostäder	215 800 000	215 800 000
Lokaler	3 739 000	3 739 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>219 539 000</b>	<b>219 539 000</b>

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 27 360 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

## Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	50 000	50 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

### **Specifikation innehav av andra långfristiga värdepappersinnehav**

Ågarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

<i>Bolag/ Org nr / Säte</i>	<i>Antal aktier</i>	<i>i %</i>	<i>Redovisat värde</i>
Södra Rosendal Parkering AB, 559127-5697 Uppsala	500	100	50 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>			<b>50 000</b>





## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Uppmått individuell förbrukning, aviseras i januari 2020	104 072	57 653
Bredband	81 908	81 908
Ekonomisk förvaltning	33 238	32 093
Fastighetsförsäkring	86 294	84 492
Samfällighetskostnad	77 987	77 987
<b>Redovisat värdet vid årets slut</b>	<b>383 499</b>	<b>334 133</b>

## Not 11 Kortfristiga placeringar

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Klientmedelskonto, SBC Sveriges BostadsCentrum AB	513 123	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>513 123</b>	-

## Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Stadshypotek, ränta 0,78 % ffd 2024-12-01	33 200 000	34 000 000
Stadshypotek, ränta 0,73 % ffd 2025-09-01	33 750 000	-
SEB, ränta 1,45 % ffd 2023-08-28	36 150 666	36 300 666
SEB, lånet löst	-	36 300 666
	103 100 666	106 601 332
varav kortfristig del	-2 950 000	-1 100 000
<b>Redovisat värdet vid årets slut</b>	<b>100 150 666</b>	<b>105 501 332</b>

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Lån som förfaller till omförhandling inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

## Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld	2 950 000	1 100 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 950 000</b>	<b>1 100 000</b>



## Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Räntekostnader	23 443	20 209
Förutaviserade avgifter & hyror	712 136	499 852
Fastighetskötsel	-	135 256
Fjärrvärme	57 487	78 528
El	55 579	54 674
Vatten	-	121 287
Revision	17 000	25 000
Övriga kostnader	-	19 194
<b>Redovisat värdet vid årets slut</b>	<b>865 645</b>	<b>954 000</b>

## Not 15 Ställda säkerheter för skulder


	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	110 000 000	110 000 000
	<b>110 000 000</b>	<b>110 000 000</b>

Ovanstående fastighetsinteckningar avser ställd säkerhet för både lång-/kortfristiga skulder till kreditinstitut.



## Underskrifter


Uppsala 2021 - 04 - 4



Tommy Forsberg  
Styrelseordförande



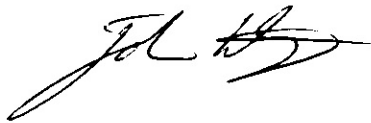
Karin Allera



Hans Holck Clausen



Claës Kylberg



Johan Liljeström

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 07



Niclas Wärenfeldt  
Revisor Borevision i Sverige AB