



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Rosendal Större nr 3

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Rosendal Större nr 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

## 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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-10-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-02-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-11 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Björn Nilsson	Ledamot
Gahangir Sarvari	Ledamot
Jesper Svanholm	Ledamot
Peter Söderman	Ledamot

Berit Ugglå	Suppleant
Pär Villner	Suppleant

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

Jesper Svanholm och Peter Söderman.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Ole Deurell	Ordinarie Extern	Parameter revision
-------------	------------------	--------------------

### Valberedning

Katharina Bröderman  
Per-Axel Nordfeldt

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17.

Extra föreningsstämma hölls 2018-06-14. Extra stämma med anledning av antagande av nya stadgar.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Rosendal Större nr 3	1978	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.

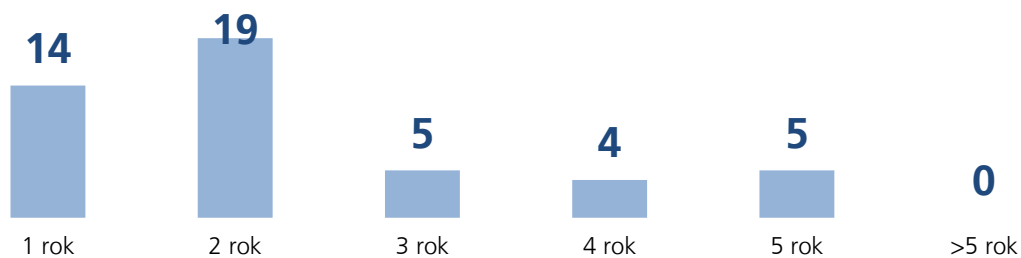
Värdeåret är 1937.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 060 m<sup>2</sup>, varav 3 052 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 008 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 11 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Tjenich	80 m <sup>2</sup>	20190531
Café Fru Kost	85 m <sup>2</sup>	20191215
Serieslussen	106 m <sup>2</sup>	20200930
Galleriet	23 m <sup>2</sup>	20200930
World Exchange	58 m <sup>2</sup>	20200930
Litet Nystan	63 m <sup>2</sup>	20201130
Siv & Åke	50 m <sup>2</sup>	20201230
Staffans serier	43 m <sup>2</sup>	20200930
Litet Nystan	28 m <sup>2</sup>	20210930

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

<b>Gemensamhetsutrymmen</b>	<b>Kommentar</b>
Tvättstuga	Tvättstuga m 3 maskiner, torktumlare och torkskåp
Torkrum	Torkrum med värmebläkt
Mangelrum	Mangelrum med kallmangel
Styrelserum	Styrelserum diskbank och trådlöst wifi
Snickeri	Utrymme för boende att snickra
Gym	Utrymme utrustad med löpband och pilatesbollar
Toalett	Toalett med tvättställ i anslutning till tvättstuga
Cykelrum	Utrymme för boende att parkera cyklar

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Sotning	2018	klart
Besiktning av hyreslägenhet	2018	klart
Farliga fönster i trapphus har barnsäkrats	2018	klart
Inventering av extra förråds- och lokalytor	2018	klart
Trapphusbelysning LED	2018	klart
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2018	klart
Brandvarnare är uppsatta i trapphusen	2018	klart
Målning garagenummer	2017	klart
Taksäkerhetsarbeten	2017	klart
Stambyte i källare	2017 - 2018	klart
Installerat rättfällor	2017	klart
Bredband och digital TV	2016	klart
Ny tvättstugeutrustning	2016	klart
Upphandling ny handledare	2016 - 2017	klart
Stamspolning	2016 - 2017	klart
Fasadrenovering	2015	klart
Fönsterrenovering	2015 - 2016	klart
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Målning av soprum	2023	klart senast
Sotning	2023	klart senast
Målning av trapphus	2023	klart senast
Cykelgarage	2023	klart senast

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum (SBC)
Teknisk förvaltning	Delagott Real Estate AB
Fastighetsskötsel	Åkerlunds Fastighetsservice
Hissar	Kone
Sophämtning	Stockholm Vatten
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
El	Ellevio
Bredband/Fiber	AllTele
Sophämtning	Liselotte Löf
Klottersanering	XLNT Allservice

## Föreningens ekonomi

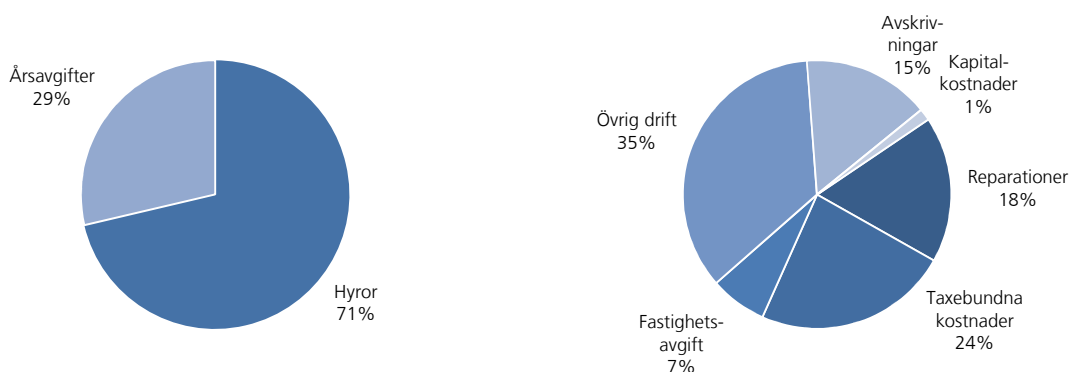
Styrelsen kommer att lämna förslag om en avgiftshöjning från 2020 till årsstämman, höjningens storlek beslutas av årsstämman.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>42 521</b>	<b>1 553 035</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 164 719	2 154 078
Finansiella intäkter	158	137
Minskning kortfristiga fordringar	103 502	0
Ökning av långfristiga skulder	854 060	85 940
Ökning av kortfristiga skulder	12 182	0
	<b>3 164 621</b>	<b>2 240 155</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 356 154	3 580 322
Finansiella kostnader	40 451	15 216
Minskning av kortfristiga skulder	0	83 603
Ökning av kortfristiga fordringar	0	71 528
	<b>2 396 605</b>	<b>3 750 669</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>780 537</b>	<b>42 521</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>738 017</b>	<b>1 510 514</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 1 337 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

Styrelsen har fortsatt arbetet med att göra rutiner och dokumentation lättare att hitta för alla i styrelsen, både för nuvarande och framtida styrelser.

Överlämningen från Fastighetsägarna till SBC har skapat mycket merarbete. Bland annat har ett stort jobb lagts ner på att samla in alla avtal och en rad andra dokument föreningen har för digitalisering på Vår Brf hos SBC. Stort fokus har det varit på att ta kontroll över föreningens ekonomi genom att styrelsen upprättat budget för år 2019. Den tekniska förvaltningen med Delagott fungerar inte tillfredsställande och vi överväger att byta förvaltare.

Ytterligare händelser är:

- Trasig avloppstam i snickeriet är bytt.
- Vattenskada hos World Exchange, trasig avloppstam.
- Garagestädning.
- Tömning av oljeavskiljare i garaget.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 43 st  
Överlåtelser under året: 0 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 61  
Tillkommande medlemmar: 1  
Avgående medlemmar: 0  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 62

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	219	219	0	0
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	901	805	0	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	680	376	0	0
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	7	6	0	0
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	121	134	0	0
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	14	0	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	10	4	0	0
Soliditet (%)	68	79	1	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-665	-1 881	0	0
Nettoomsättning (tkr)	2 149	2 152	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 052 m<sup>2</sup> bostäder och 1 008 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	6 752 444	0	0	6 752 444
Upplåtelseavgifter	18 757 703	0	0	18 757 703
Fond för yttre underhåll	296 157	270 600	0	25 557
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>25 806 304</b>	<b>270 600</b>	<b>0</b>	<b>25 535 704</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-20 131 971	-270 600	-1 881 057	-17 980 313
Årets resultat	-664 858	-664 858	1 881 057	-1 881 057
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-20 796 829</b>	<b>-935 458</b>	<b>0</b>	<b>-19 861 371</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>5 009 475</b>	<b>-664 858</b>	<b>0</b>	<b>5 674 333</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-664 858
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-19 861 370
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-270 600
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-20 796 828</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av upplåtelseavgifter ianspråkats	18 757 703
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-2 039 125</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 148 551	2 151 903
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 168	2 175
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 164 719</b>	<b>2 154 078</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 909 622	-3 144 950
Övriga externa kostnader	Not 5	-367 680	-347 393
Personalkostnader	Not 6	-78 852	-87 979
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-433 131	-439 734
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 789 285</b>	<b>-4 020 056</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-624 566</b>	<b>-1 865 978</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		158	137
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 451	-15 216
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-40 293</b>	<b>-15 079</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-664 858</b>	<b>-1 881 057</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-664 858</b>	<b>-1 881 057</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	6 514 184	6 904 903
Maskiner	Not 9	42 469	84 879
Inventarier	Not 10	0	2
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 556 653</b>	<b>6 989 784</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 556 653</b>	<b>6 989 784</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 027	25 027
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	750 816	43 152
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	0	47 399
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>753 843</b>	<b>115 578</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		38 771	42 521
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>38 771</b>	<b>42 521</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>792 614</b>	<b>158 099</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 349 267</b>	<b>7 147 883</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		25 510 147	25 510 147
Fond för yttre underhåll	Not 13	296 157	25 557
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 806 304</b>	<b>25 535 704</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-20 131 971	-17 980 313
Årets resultat		-664 858	-1 881 057
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-20 796 829</b>	<b>-19 861 371</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>5 009 475</b>	<b>5 674 333</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Checkräkningskredit	Not 14	0	115 940
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	0	910 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>1 025 940</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	1 910 000	30 000
Leverantörsskulder		157 218	220 636
Skatteskulder		26 947	62 435
Övriga skulder		51 456	15 590
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	194 170	118 949
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 339 792</b>	<b>447 610</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 349 267</b>	<b>7 147 883</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 periodiseringar 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	2018	2017
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Standardförbättringar	10 år	10 år
Maskiner	5 år	5 år
Inventarier	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	615 624	615 624
Hyror bostäder	305 119	308 827
Hyresbortfall	0	-71 208
Hyror lokaler momspliktiga	800 518	729 480
Hyror lokaler	22 791	41 160
Hyror garage/parkering moms	0	209 360
Hyror garage moms	191 400	0
Hyror garage/parkering	0	239 400
Hyror garage	194 400	0
Hyror förråd	18 700	0
Fastighetsskatt	0	70 076
Överlåtelse	0	5 600
Pantsättning	0	3 584
Öresutjämning	-1	0
	<b>2 148 551</b>	<b>2 151 903</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	16 168	2 175
	<b>16 168</b>	<b>2 175</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	49 739	51 574
	Fastighetsskötsel beställning	22 119	5 100
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	611
	Snöröjning/sandning	48 646	12 156
	Städning entreprenad	85 719	76 887
	Städning enligt beställning	78 868	45 103
	Mattvätt/Hyrmattor	5 546	5 543
	Sotning	17 585	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	26 634	0
	Hissbesiktning	2 174	18 769
	Gemensamma utrymmen	270	0
	Garage	199	0
	Gård	4 573	0
	Serviceavtal	15 981	0
	Förbrukningsmateriel	6 665	2 532
	Brandskydd	2 905	0
		<b>367 623</b>	<b>218 275</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	153 183
	Brf Lägenheter	0	3 103
	Tvättstuga	8 947	1 155
	Vind	3 666	0
	Lås	12 875	10 402
	VVS	300 157	2 982
	Ventilation	0	11 410
	Elinstallationer	16 440	12 232
	Hiss	7 875	28 294
	Tak	35 782	6 856
	Fasad	5 716	0
	Fönster	10 399	0
	Garage/parkering	24 612	0
	Skador/klotter/skadegörelse	17 523	26 990
	Vattenskada	56 750	0
		<b>500 742</b>	<b>256 607</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	33 649
	VVS	0	102 044
	Elinstallationer	0	44 033
	Tak	0	287 009
	Fönster	0	1 158 078
		<b>0</b>	<b>1 624 813</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	28 210	26 013
	Värme	490 839	545 121
	Vatten	59 019	56 268
	Sophämtning/renhållning	69 279	29 532
	Grovsopor	16 485	46 863
		<b>663 831</b>	<b>703 796</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	75 518	32 984
	Kabel-TV	11 760	8 159
	Bredband	95 308	106 509
		<b>182 586</b>	<b>147 653</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>194 839</b>	<b>193 805</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 909 622</b>	<b>3 144 950</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Tele- och datakommunikation	9 788	19 609
	Juridiska åtgärder	13 013	0
	Inkassering avgift/hyra	0	300
	Övriga förluster	31 077	0
	Revisionsarvode extern revisor	1 769	0
	Föreningskostnader	18 733	0
	Styrelseomkostnader	0	17 113
	Fritids- och trivselkostnader	0	770
	Förvaltningsarvode	86 727	235 437
	Förvaltningsarvoden övriga	182 541	0
	Administration	21 105	4 734
	Korttidsinventarier	3 430	0
	Konsultarvode	-11 286	26 854
	Föreningsavgifter	4 944	0
	Medlemsavgifter ej avdragsgill	0	4 878
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 840	0
	Övriga driftskostnader	0	37 698
		<b>367 680</b>	<b>347 393</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	60 000	71 746
	Sociala kostnader	18 852	16 233
		<b>78 852</b>	<b>87 979</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	115 660	115 656
	Förbättringar	275 058	276 659
	Maskiner	42 410	42 444
	Inventarier	2	4 975
		<b>433 131</b>	<b>439 734</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	13 611 365	13 611 365
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>13 611 365</b>	<b>13 611 365</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 706 462	6 314 147
	Årets avskrivningar enligt plan	-390 719	-392 315
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 097 181</b>	<b>-6 706 462</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>6 514 184</b>	<b>6 904 903</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 736 163	2 736 163
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	36 400 000	36 400 000
	Taxeringsvärde mark	53 800 000	53 800 000
		<b>90 200 000</b>	<b>90 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	77 000 000	77 000 000
	Lokaler	13 200 000	13 200 000
		<b>90 200 000</b>	<b>90 200 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	235 613	235 613
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>235 613</b>	<b>235 613</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-150 734	-108 290
	Årets avskrivningar enligt plan	-42 410	-42 444
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-193 144</b>	<b>-150 734</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>42 469</b>	<b>-84 879</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	63 292	63 292
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>63 292</b>	<b>63 292</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-63 290	-58 315
	Årets avskrivningar enligt plan	-2	-4 975
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-63 292</b>	<b>-63 290</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>-2</b>

<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>		
	Skattekonto	6 001	43 152		
	Momsavräkning	3 049	0		
	Klientmedel hos SBC	741 767	0		
		<b>750 816</b>	<b>43 152</b>		
<b>Not 12</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>		
	Försäkring	0	29 088		
	Com Hem	0	711		
	Fastighetsskötsel	0	8 963		
	Övr förutbet utg o uppl inkom	0	8 638		
		<b>0</b>	<b>47 400</b>		
<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>		
	Vid årets början	25 557	0		
	Reservering enligt stadgar	270 600	0		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	25 557		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0		
	<b>Vid årets slut</b>	<b>296 157</b>	<b>25 557</b>		
<b>Not 14</b>	<b>CHECKRÄKNINGSKREDIT</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>		
	Beviljad kredit	0	156 000		
	Utnyttjat kreditbelopp	0	115 940		
	Efter balansdagen har föreningens kredit utökats med	0	0		
<b>Not 15</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>		
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
		<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Handelsbanken	1,500 %	910 000	940 000	2019-09-30
	Handelsbanken	1,500 %	1 000 000	0	2019-03-13
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>1 910 000</b>	<b>940 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 910 000	-30 000	
			<b>0</b>	<b>910 000</b>	
	Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 760 000 kr.				
<b>Not 16</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>		
	Fastighetsinteckningar	6 092 000	6 092 000		

**Not 17** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
El	0	2 282
Värme	0	81 763
Sophämtning	0	2 974
Arvoden	0	19 000
Ränta	2 983	0
Avgifter och hyror	191 187	0
Övr uppl kostn o förutbet int	0	12 930
	<b>194 170</b>	<b>118 949</b>

**Not 18** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Taket målades om under våren 2019.



---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 17 / 4 2019



Björn Nilsson  
*Ledamot*



Gahangir Sarvari  
*Ledamot*



Jesper Svanholm  
*Ledamot*



Peter Söderman  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 2019



Ole Deurell  
*Auktoriserad revisor*

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Rosendal Större 3  
Org.nr. 716416-5883

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rosendal Större 3 för år 2018.

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 31 december 2018 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.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Brf Rosendal Större 3 för år 2018 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 tryggt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 23/4 - 2019



Ole Deurell

Auktoriserad revisor