



MBF

MÄLARDALENS
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

*Årsredovisning
med bilagor
för*

Brf Rosenlund i Frösunda

2019

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen ROSENLUND I FRÖSUNDA

Tid: Tisdagen den 23 juni 2020, kl.18:30

Lokal: The Winery Hotel

Dagordning:

1. Mötets öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av ordförande och sekreterare på stämman.
4. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet (tillika rösträknare).
5. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
7. Föredragning av revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
9. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
10. Beslut om resultatdisposition.
11. Beslut om arvoden samt principer för övriga ekonomiska ersättningar.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
13. Val av revisor och suppleant.
14. Ev. val av valberedning.
15. Övriga, i stadgeenlig ordning, anmälda ärenden.

Motion angående förstudie för solceller på tak, se bilaga 1.
Motion om besöksparkeringar i garaget, se bilaga 2.
Motion om att förbättra cykelparkeringarna, se bilaga 3.
Motion angående att starta elbilspoo, se bilaga 5l.
Motion angående att installera solceller på taken, se bilaga 5.
16. Mötets avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Rosenlund i Frösunda
Org nr 769622-0123

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Handwritten notes:
Om
alla
City
SW MS

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-05-06 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman	
Claes Nordensson	Ledamot - Ordförande	2020	
Christina Ström	Ledamot - Sekreterare	2020	
Mazdak Millares Sarraf	Ledamot	2020	
Jonas Walldén	Ledamot	2020	
Anna-Lisa Åberg	Ledamot	2021	
Robin Jakonsson	Suppleant	2020	Avgått p.g.a. flytt
Kjell Fallqvist	Suppleant	2020	
Lisbeth Söderhäll	Suppleant	2020	

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers i Västerås.

Till valberedning intill nästa årsstämma valdes Tomas Söderlund (sammankallande), Stefan Söderhäll och Johnny Öhman.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 2,5 prisbasbelopp (116 250 kr) i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Marielund 2 i Solna kommun med adresserna Gustav III Boulevard 72, 74, 76, 78, 80, 82 och 84 samt Rosenborgsgatan 1, 3, 9, 11 och 13. På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i sex-sju våningar med totalt 108 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 9 622 kvm, och fyra lokaler med total lokalarea om ca 426 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Byggnaderna färdigställdes 2013 och har åsatts värdeår 2013.

Föreningen disponerar över 99 parkeringsplatser i garage, varav två MC-platser samt tio laddplatser för elbil. I fastigheten finns styrelserum, tvättstuga och utrymme för källsortering av sopor. I fastigheten finns också cykelrum, städtrum, barnvagns- och rullstolsförråd samt lägenhetsförråd.

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa. Försäkringen omfattar även ansvarsförsäkring för styrelsens ledamöter samt kollektivt bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar.

Handwritten notes in the bottom right corner: "CN", "OK", "JW", "M".

Ömsesidigt avtal om servitut finns tecknat mellan föreningens fastighet, Solna Marielund 2, och fastigheten Solna Marielund 1 avseende rätten till in- och utfart på de båda fastigheterna samt rätten till uppställning för brandfordon.

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen och för uthyrning av lokaler.

Föreningen har 2014 erhållit 2 047 455 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande tio åren.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2029 utgår full fastighetsavgift. För lokaler och garage betalas fastighetsskatt från året efter värdeåret.

Föreningen har avtal med MBF gällande ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har avtal med JM@Home avseende fastighetsförvaltning, Sjölanders Mark & Trädgård gällande trädgårdsskötsel och vinterunderhåll, Keab gällande lokalvård samt Ownit gällande TV, bredband, IP-telefoni och telefoni.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen amorterat 125 400 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan samt 5 000 000 kronor i extraamortering.

Föreningens fastighetslån är placerade i villkor som framgår av not nummer 12.

För att förbättra säkerheten i föreningen så har det installerats elektroniskt passersystem i samtliga portar samt miljörum och garage. Innan hytet rapporterades två inbrottsförsök. Efter bytet så har inga sådana händelser noterats.

Styrelsen har upphandlat nytt förvaltningsavtal med JM@home avseende teknisk fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel där JM@home tog över förvaltningen från januari 2019. Även investering av trapphusskärmar har genomförts under 2019.

Styrelsen har tecknat nytt städavtal med KEAB sedan hösten 2019.

Styrelsen har, efter att ha vunnit tvist om avhysning i tingsrätten, sagt upp hyresavtalet med R & S Stockholm AB, som drivit restaurangen sedan starten, då företaget underlåtit att betala hyra. Då det funnits en bankgaranti för hyran så har föreningen inte gjort någon ekonomisk förlust med anledning av avhysningen. Nytt hyresavtal har tecknats med Tesic Service HB.

Styrelsen har under hösten 2019 tecknat 3-årigt avtal med ny lokalyresgäst, RFB Rör AB. Lokalen var tidigare uthyrt till Robust AB.

Styrelsen har inhandlat en hjärtstartare som placerats i trappuppgången till tvättstugan, tillgänglig för alla medlemmar.

Uteplatsen på innergården har utrustats med en elektriskt manövrerad markis och infravärme.

Föreningen har fått en gemensam plantering på gården med grönsaker och örter.

Styrelsen har anordnat gemensam grillning under sommaren och även bjudit på julfika under vintern till våra medlemmar. I samband med dessa träffar har medlemmar kunnat träffa styrelsemedlemmar och fått ta del av information om bland annat pågående initiativ.

Föreningen har haft en gemensam städdag på gården och i samband med denna ordnade styrelsen med en container för grovsopor som medlemmarna kunde nyttja över en helg.

Styrelsen har genomfört rensning av cykelförråd och barnvagnsrum.

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter för år 2020.

Flerårsöversikt

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	kr	8 176 738	8 288 731	8 477 858	8 244 675
Resultat efter finansiella poster	kr	962 467	926 301	756 051	397 680
Soliditet	%	79	78	77	76
Likviditet	%	276	438	624	491
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	611	630	640	640
Låneskuld per totala kvm	kr	9 167	9 677	10 287	10 501
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	55	65	66	67
Underhållskapacitet	%	39	40	35	36

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	107 900 000	230 915 000	2 113 171	1 667 816	926 301
Reservering till yttre fond			1 263 000	-1 263 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-119 062	119 062	
Balansering av föregående års resultat				926 301	-926 301
Årets resultat					962 467
Belopp vid årets utgång	107 900 000	230 915 000	3 257 109	1 450 179	962 467

*Mia CW
JW MS*

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 450 179
Årets resultat	962 467
	<hr/>
	2 412 646

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	1 263 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-233 503
I ny räkning balanseras	1 383 149
	<hr/>
	2 412 646

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	962 467
Dispositioner	-1 029 497
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-67 030

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 4 286 606

Handwritten signatures and initials:
M
JW
Cm
OH
M

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 176 738	8 288 731
Övriga rörelseintäkter	3	248 000	350 316
Summa rörelseintäkter		8 424 738	8 639 047
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 686 600	-2 928 781
Periodiskt underhåll	5	-233 503	-119 062
Övriga externa kostnader	6	-414 355	-370 688
Arvoden och personalkostnader	7	-150 382	-144 725
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 723 700	-2 649 473
Summa rörelsekostnader		-6 208 540	-6 212 729
Rörelseresultat		2 216 198	2 426 318
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	38 671	47 559
Räntekostnader		-1 292 402	-1 547 576
Summa finansiella poster		-1 253 731	-1 500 017
Resultat efter finansiella poster		962 467	926 301
Årets resultat		962 467	926 301
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		962 467	926 301
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		233 503	119 062
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-1 263 000	-1 263 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-67 030	-217 637

an
Moa
OHJ
dWMS

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	433 389 632	435 559 891
Inventarier, verktyg och installationer	10	192 563	102 971
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>433 582 195</u>	<u>435 662 862</u>
Summa anläggningstillgångar		433 582 195	435 662 862
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	47 270
Övriga fordringar	11	288 647	93 776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		102 028	103 222
Klientmedel i SHB		4 132 303	6 193 357
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>4 522 978</u>	<u>6 437 625</u>
Summa omsättningstillgångar		4 522 978	6 437 625
Summa tillgångar		438 105 173	442 100 487

Handwritten notes:
 M
 ON av OHJ
 Ju M

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		338 815 000	338 815 000
Fond för yttre underhåll		3 257 109	2 113 171
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>342 072 109</u>	<u>340 928 171</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 450 179	1 667 816
Årets resultat		962 467	926 301
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>2 412 646</u>	<u>2 594 117</u>
Summa eget kapital		344 484 755	343 522 288
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	91 983 360	97 108 760
Summa långfristiga skulder		91 983 360	97 108 760
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		125 400	125 400
Leverantörsskulder		90 134	118 688
Skatteskulder		3 132	5 601
Övriga skulder	14	160 610	59 743
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 257 782	1 160 007
Summa kortfristiga skulder		1 637 058	1 469 439
Summa eget kapital och skulder		438 105 173	442 100 487

Handwritten signature and initials in blue ink, including "Ch... (H)" and "JW MS".

Kassaflödesanalys

2019-01-01
-2019-12-31

2018-01-01
-2018-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 2 216 198 2 426 318
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm 2 723 700 2 649 473

Erhållen ränta 38 671 47 560
Erlagd ränta -1 292 402 -1 547 576

3 686 167 3 575 775

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar -146 406 3 445
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder 167 619 7 902

Kassaflöde från den löpande verksamheten

3 707 380 3 587 122

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar -643 034 -259 814
Investeringsbidrag från Naturvårdsverket 0 114 706

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-643 034 -145 108

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -5 125 400 -6 125 400

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-5 125 400 -6 125 400

Årets kassaflöde

-2 061 054 -2 683 386

Likvida medel vid årets början 6 193 357 8 876 743

Likvida medel vid årets slut

4 132 303 6 193 357

*Ms
an
att
Jw Ms*

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Laddplatser för elbilar	10 år
Passersystem/skalskydd	10 år
Inventarier	3-15 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Räntekostnad definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till föreningens nettomsättning.

Underhållskapacitet definieras som kostnaden för reparationer, periodiskt underhåll, avskrivningar och årets resultat i förhållande till de totala intäkterna.

Upplýsningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	5 875 212	5 875 212
Hyror lokaler	851 994	827 724
Hyror parkering	1 158 200	1 155 800
Vattenavgifter	217 251	189 043
Elavgifter	9 190	0
Övriga hyresintäkter	14 000	24 000
Kabel-TV avgifter	0	182 269
Övriga hyrestillägg	78 470	68 460
Övriga intäkter	1 015	5 007
Brutto	8 205 332	8 327 515
Hysesförluster vakanser lokaler	-8 667	0
Hysesförluster vakanser parkering	-19 132	-38 784
Övriga vakanser hyresförluster	-794	0
Summa nettoomsättning	8 176 739	8 288 731

Handwritten signature and date:
2020-01-01
Jiv 14/1

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Försäkringsersättning juridikkostnader	168 000	0
Ersättning från JM	80 000	350 316
Summa övriga rörelseintäkter	<u>248 000</u>	<u>350 316</u>

Not 4 Driftskostnader

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Fastighetsskötsel	439 729	462 525
Reparationer, löpande underhåll	362 060	530 578
Elavgifter	471 357	393 399
Uppvärmning	550 236	656 517
Vatten och avlopp	131 103	132 927
Renhållning	165 501	173 985
Försäkringar	107 592	103 292
Kabel-TV / Internet	270 864	280 153
Övriga fastighetskostnader	34 788	46 405
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	153 370	149 000
Summa driftskostnader	<u>2 686 600</u>	<u>2 928 781</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
OVK (obligatorisk ventliationskontroll) och efterföljande åtgärder	233 503	0
Stamspolning	0	101 250
Målning garage	0	17 812
Summa periodiskt underhåll	<u>233 503</u>	<u>119 062</u>

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials and a checkmark.

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Hyra av lokal	15 260	0
Förbrukningsinventarier	5 344	0
Kontorsmaterial	7 186	1 606
Kommunikation	9 904	5 685
Porto	380	540
Indrivning	489	1 231
Revision	14 107	12 657
Föreningsmöten	25 291	17 601
Ekonomisk och administrativ förvaltning	136 061	133 845
Övriga förvaltningskostnader	7 749	10 694
Konsultarvoden	115 477	155 851
Övriga externa tjänster	17 917	17 231
Medlems- och föreningsavgifter	7 670	7 520
Övriga externa kostnader	0	6 227
Självrisk	51 520	0
Summa övriga externa kostnader	<u>414 355</u>	<u>370 688</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Arvode styrelse	116 250	113 750
Arvode övrigt	2	0
Sociala kostnader	32 240	30 975
Kostnadsersättning	1 890	0
Summa arvoden, personalkostnader	<u>150 382</u>	<u>144 725</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	38 070	43 292
Övriga ränteintäkter	601	4 268
Summa finansiella intäkter	<u>38 671</u>	<u>47 560</u>

Handwritten notes and signatures:

 An
 JW
 MS

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	313 393 804	313 279 097
Inköp/Aktiveringar	512 758	114 707
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	313 906 562	313 393 804
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 269 816	-10 638 076
Årets avskrivningar	-2 683 016	-2 631 740
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 952 832	-13 269 816
Utgående planenligt värde	<u>297 953 729</u>	<u>300 123 988</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	135 435 903	135 435 903
Utgående planenligt värde	135 435 903	135 435 903
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>433 389 632</u>	<u>435 559 891</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	201 600 000	179 800 000
Taxeringsvärde mark	102 737 000	76 100 000
	<hr/>	<hr/>
	304 337 000	255 900 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	289 000 000	241 000 000
Lokaler	15 337 000	14 900 000
	<hr/>	<hr/>
	304 337 000	255 900 000

Handwritten signature and initials:

 dw ns

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	138 257	107 856
Årets anskaffningar	130 276	30 401
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	268 533	138 257
Ingående ackumulerade avskrivningar	-35 286	-17 553
Årets avskrivningar	-40 684	-17 733
Utgående ackumulerade avskrivningar	-75 970	-35 286
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>192 563</u>	<u>102 971</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Skattekontot	157	182
Fordringar vattenavgifter	92 010	93 594
Övriga fordringar	196 480	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>288 647</u>	<u>93 776</u>

Handwritten notes and signature in the bottom right corner, including a checkmark and the text "av av ÖH", "sv", and "ms".

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m. vid årets utgång</u>	<u>Lånebelopp</u>
Stadshypotek	0,99	2024-09-01	15 300 060
Stadshypotek	1,39	2020-06-01	21 874 600
Stadshypotek	1,17	2022-06-01	19 749 200
Stadshypotek	0,99	2022-06-01	15 592 450
Stadshypotek	1,33	2021-06-01	19 592 450
Summa:			92 108 760
Avgår kortfristig del			-125 400
Summa skulder till kreditinstitut			91 983 360
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			91 481 760

Not 13 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	110 000 000	110 000 000
Summa ställda säkerheter	110 000 000	110 000 000

Handwritten notes:
OK alla OK
OW MS

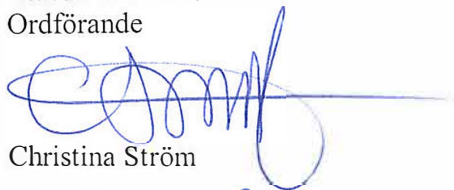
Not 14 Övriga skulder

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Moms	54 669	58 643
Skulder till MBF	1 160	1 100
Deponerade medel/hyresdeposition	104 781	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>160 610</u>	<u>59 743</u>

Solna 20-04-12



Claes Nordensson
Ordförande



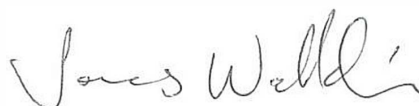
Christina Ström



Anna-Lisa Åberg



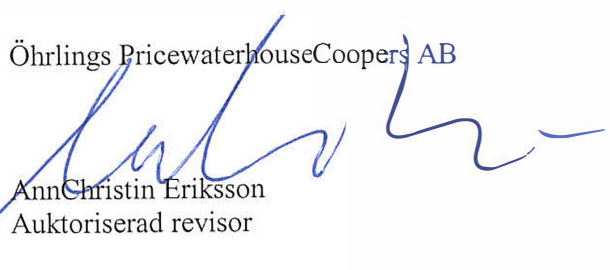
Mazdak Millares Sarraf



Jonas Walldén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-22.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rosenlund i Frösunda, org.nr 769622-0123

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rosenlund i Frösunda för år 2019.

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.





- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rosenlund i Frösunda för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 22 april 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson

Auktoriserad revisor

Bilaga 1

Motion angående förstudie för solceller på tak

Bakgrund till motionen:

Utvärdera om solceller kan bidra till att minska föreningen kostnader för el.

Förslag till förbättring/åtgärd:

Uppdra åt styrelsen att genomföra en förstudie och ekonomisk utvärdering för installation av solceller på föreningens tak.

/Mats Carlson 71502

Styrelsens rekommendation

Styrelsen rekommenderar stämman att bifalla motionen på sådant sätt att en arbetsgrupp, istället för att uppdra detsamma åt styrelsen, ges i uppdrag att genomföra en förstudie och ekonomisk utvärdering för installation av solceller på föreningens tak. En arbetsgrupp kan utses antingen vid stämman eller på uppdrag av styrelsen. För det fall arbetsgruppens utredning utmynnar i ett beslutsförslag fattas beslut vid eventuell extrastämma.

Bilaga 2

Motion om besöksparkeringar i garaget

Bakgrund till motionen:

Under förutsättning att det finns platser i garaget som inte är uthyrda vore det bra om ett regelverk kunde utformas så att dessa kan användas som tillfälliga p-platser (max 1 vecka?) till besök hos lägenhetsinnehavare.

Förslag till förbättring/åtgärd:

Uppdra åt styrelsen att ta fram en procedur för besöks p-platser som kan tillämpas då det finns outhyrda platser i garaget.

/Mats Carlson 71502

Styrelsens rekommendation

Styrelsen rekommenderar stämman att avslå motionen. Detta med anledning av att det är en stor omsättning av parkeringsplatser i garaget, både på grund av överlåtelser och interna byten av platser. Tillträde sker dessutom ofta med relativt kort framförhållning, vilket skulle kunna leda till att en plats inte längre finns tillgänglig vid tillfället för besöket. Styrelsen anser att en uthyrning av en plats skulle gå före ett besök. Härutöver bedömer styrelsen att en procedur för besöksplatser skulle ge en tungrodd administration, som inte uppväger servicen till medlemmar och deras gäster.

Bilaga 3

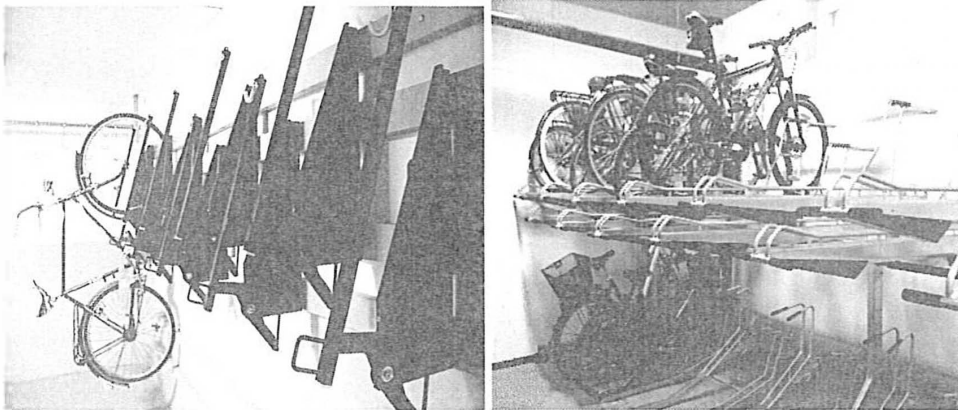
Motion om att förbättra cykelparkeringarna

Bakgrund till motionen:

Cyklingen ökar i hela landet efter att ha minskat i många år. Elcyklar och lastcyklar ställer nya krav på förvaring av cyklar.

Förslag till förbättring/åtgärd: *Förbättra cykelparkeringarna.*

Det är viktigt att vi har trygga, säkra och fungerande cykelparkeringar. En policy för hela vår BRF kan vara att alla boende ska ha rätt till goda transporter och ska kunna parkera sitt fordon cykel, bil, lastcykel, permobil och cykelkärra både tryggt och säkert. Nya krav på laddning för elcyklar behöver beaktas. Några BRF:er har omvandlat en bilparkeringsplats till parkeringsplats för cykelparkering.



Nya produkter på marknaden gör det möjligt att få trygg och säker cykelparkering. Det går att hänga upp cyklarna med hydraulisk cykellift, eller tvåvåningsställ.

Läs mer här:

MyBikePArk och Svenska Cykelrum har smarta förvaringslösningar.

Jag föreslår årsmötet besluta

Att förbättra cykelrummen.

/Mazdak Millares Sarraf 11402

Styrelsens rekommendation

Styrelsen rekommenderar stämman att bifalla motionen på sådant sätt att en arbetsgrupp ges i uppdrag att utreda praktiska möjligheter för förbättringar i fastigheten samt kostnader kopplat till detta. En arbetsgrupp kan utses antingen vid stämman eller på uppdrag av styrelsen. För det fall arbetsgruppens utredning utmynnar i ett beslutsförslag fattas beslut vid eventuell extrastämma.

Motion angående att starta elbilspool

Bakgrund till motionen:

Det finns flera stora trender i samhället som vår bostadsrättsförening behöver förhålla sig till.

Många bilar är stående 95% av tiden i ett hushåll. Många hushåll lägger idag mycket pengar på en stillastående bil, och kan tjäna en hel del pengar genom att byta till en modernare lösning. Den digitala delningsekonomin har en mycket snabb tillväxt. Ungefär 20-40% av hushållen kan ersätta den egna privatägda bilen, eller "andrabilen" med en bilpoolsbil och därigenom sänka sina bilkostnader varje månad. En modern elbilspool som laddas med förnyelsebar el har noll utsläpp av koldioxid och farliga partiklar när den körs.

Förslag till förbättring/åtgärd: *Starta en modern elbilspool*

En bilpoolsbil passar för den som kör mindre än 1500 mil per år (enligt Trafikverket), som kör kortare eller längre resor oregelbundet, eller den som är flexibel i att utföra sina ärenden på olika tider. Svenska bilar kör i genomsnitt 1200 mil per år. Vi vet också att bilar står still ungefär 95% av tiden, och majoriteten av bilresorna i tätort är under fem km långa. En modern bilpool fungerar så att användaren bokar bil via webbsida eller en App, man går fram till bilen och låser upp med appen i telefonen och kör sedan under sin bokade tid. När man lämnar tillbaka bilen dras kostnaden från bankkortet eller så skickas månadsfaktura. Det finns idag moderna bilpoolsleverantörer som vill nå ut till bostadsrättsföreningar. En modern bilpool erbjuder vinstdelning, så att en del av bokningsavgiften (30-80%) tillfaller föreningens medlemmar. Intäkterna från bokningarna kan finansiera installation av fler laddstolpar, nya solceller, fler bilpoolsbilar eller bättre transportlösningar tex cykelpool för våra medlemmar.



En elbilspool kan på sikt innehålla olika typer av elfordon, som liten bil, större bil eller en skåpbil. En bilpoolsbil ersätter ca 10 vanliga bilar.

Läs mer här: På internet finns information om moderna bilpoolsleverantörer som Move About, Sunfleet, DriveNow m.fl.

Jag föreslår årsmötet besluta

Att besluta om att starta en elektrisk bilpool till vår förening.

/Mazdak Millares Sarraf 11402

Styrelsens rekommendation

Styrelsen rekommenderar stämman att avslå motionen. Detta med anledning av att en bilpool driven av föreningen bör kräva ett visst underlag bland medlemmarna för att bilpoolen inte ska bli en ekonomisk belastning för föreningen. Om det hos föreningens medlemmar finns ett faktiskt intresse att byta ut en egen bil mot en bilpoolsbil är inte heller klarlagt. Mot bakgrund av att styrelsen inte vill att andra än medlemmar eller gäster till medlemmar rör sig i fastigheten (garage) är styrelsen också av denna anledning tveksamma till arrangemanget. Härutöver finns redan Aimo som elbilpools-alternativ i Solna och torde därför också vara en konkurrent till en bilpool i föreningens regi.

Motion angående att installera solceller på taken

Bakgrund till motionen:

Priset på solceller har sjunkit de senaste åren och det är nu en bra investering för vår fastighet. Solelen som vi kan producera på vårt tak skulle kunna lysa upp lamporna i trapphuset och tvättstugan. Överskottet går också bra att sälja vidare på elmarknaden, eller ännu bättre sälja som "en tjänst" i våra egna laddstolpar och i en elbilspool.

Förslag till förbättring/åtgärd: Installera solceller

En bostadsrättsförening kan själv montera solceller på tak, och på lång sikt sänka kostnaderna för elen. I första hand skulle solcellselen kunna försörja vår belysning i fastigheten, maskiner i tvättstuga och gemensamma lokaler. Elen från våra solceller skulle även kunna säljas till de som nyttjar våra laddstolpar, tex om vi har en elbilspool. På det viset sänker vi våra egna kostnader när vi slipper köpa el och kan öka intäkterna när någon kör med elbilspoolen eller laddar på våra elstolpar.



Solceller kan monteras på taket till vår BRF, eller som här, på parkeringsplatsen så kan ytan användas till flera saker samtidigt.

Läs mer här:

<https://energiradgivningen.se/lagenhet/solceller> information om solceller till bostadsrättsförening.

Jag föreslår årsmötet besluta

Att installera solceller på taken på våra hus.

/Mazdak Millares Sarraf 11402

Styrelsens rekommendation

Styrelsen rekommenderar stämman att avslå motionen. Detta med anledning av att det i nuläget inte finns ett tillräckligt underlag att gå till beslut på. Att installera solceller är en stor investering för föreningen, vilket styrelsen bedömer kräver ett

uppdaterat och aktuellt beslutsunderlag i vilket till exempel kostnader jämfört vinster samt för- och nackdelar finns redovisade.