

*Årsredovisning  
med bilagor  
för*

*Brf Rosenlund i Frösunda*

*2020*

# ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen ROSENLUND I FRÖSUNDA

Tid: Måndagen den 7 juni 2021, kl.19:00-20:00

Lokal: Digital stämma

## 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 1: Beslut om fler infravärmelampor.
    - Beslut om ett eller två eluttag vid Pergolan.
    - Beslut om bokningssystem ang pergolan.
  - Motion 2: Fråga om övervakningskameror till samtliga entréportar.
  - Motion 3: Fråga om kameror i garaget.
  - Motion 4: Fråga om besparing på elkostnader för föreningen och medlemmar.
  - Proposition: Beslut om fler laddplatser i garaget.
16. Mötets avslutande.

Med välkomsthälsning  
STYRELSEN

**Brf Rosenlund i Frösunda**  
**Org nr 769622-0123**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2020**

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.

## 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 2020-06-23 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman	
Claes Nordensson	Ledamot - Ordförande	2022	
Romina Petersson	Ledamot - Sekreterare	2022	
Mazdak Millares Sarraf	Ledamot	2022	
Jonas Walldén	Ledamot	2022	
Anna-Lisa Åberg	Ledamot	2021	Avgått i augusti 2020.
Kjell Fallqvist	Suppleant	2021	
Gustav Efraimsson	Suppleant	2021	
Lisebeth Söderhäll	Suppleant	2021	

Styrelsen har under året hållit tolv 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 Stefan Söderhäll (sammankallande), Tomas Söderlund och Ines Golubovic.

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

Föreningsstämman reserverade 2,5 prisbasbelopp (118 250 kr) i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Marielund 2 i Solna kommun med adresserna Gustav III:s 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, lägenhetsförråd samt gemensam grillplats med markis och infravärme.

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret Fastighetsförsäkring i Stockholm. försäkringen omfattar även ansvarsförsäkring för styrelsens ledamöter.

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 återbetalad 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 2013 helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2029 utgår full fastighetsavgift. För lokaler och garage betalas fastighetsavgift från året efter värdeåret.

Föreningen har avtal med MBF gällande ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har avtal med Delagott Förvaltning AB 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 2 000 000 kronor i extraamortering.

Föreningens fastighetslån är placerade i villkor som framgår av not nummer 14.

Styrelsen har upphandlat nytt förvaltningsavtal med Delagott Förvaltning AB avseende teknisk fastighetsförvaltning där Delagott tog över förvaltningen från JM@Home i april 2020.

I samband med bytet av teknisk förvaltare från JM@home har nya trapphusskärmar installerats av Cleversign, på skärmarna kan man se boendelista och nyheter från styrelsen. Föreningen har även installerat kamera vid soprummen. Dessa inventarier är upptagna för avskrivning om 5 år, se vidare not 11.

Föreningen har även investerat i en kylanläggning i en av föreningens lokaler vilken tas upp för avskrivning från och med januari 2021, se not 12.

Filterbyte har genomförts i samtliga lägenheter och lokaler. Man kan läsa i lägenhetspärmen att filter skall bytas varje år - men det gäller inte de filter vi hittills valt att använda. De håller en högre kvalitet och skall därför bytas efter två år.

Full serviceavtal har tecknats med Kone för underhåll av våra hissar.

Restaurangen har fått en ny hyresgäst i Monihar som driver en Indiskt restaurang, företaget driver redan innan en indisk restaurang i Danderyd.

Under året har styrelsen fattat beslut om att ge restaurangen hyresreducering för hyran avseende april, maj och juni 2020 till följd av pandemin (Covid-19). Föreningen har sedan erhållit statligt stöd för utsatta branscher om 25 % av grundhyran på denna hyresreduktion, se not 3.

Ett inbrottsförsök i barnvagnsrummet på Rosenborgsgatan 9, dörren där har fått förstärkt inbrottskydd.

En Gårdsgrupp har bildats. gruppen har förtjänstfullt sett till att det finns grönsaker för oss medlemmar att plocka och att planteringarna ser bra ut. Gårdsgruppen skall ses som ett komplement till vår anlitade trädgårdsfirma.

*Fortsättning väsentliga händelser under räkenskapsåret.*

Gräsmattan har jämnats ut under hösten. detta gjordes för att få en finare och jämnare gräsmatta. Vi hoppas att den skall vara riktigt grön, fin och mjuk för känsliga barnfötter till kommande sommar. Kostnaden har hanterats som periodiskt underhåll, se not 6.

Föreningens gemensamma städdag och grill på gården fick ställas in i våras pga av Corona men genomfördes under hösten. Container för grovsopor som medlemmarna kunde nyttja över en helg fanns på plats, vi hoppas att vi under 2021 kan genomföra aktiviteter, tillsammans med många medlemmar i föreningen.

En projektgrupp har bildats för att ta fram förslag och anbud från leverantörer avseende solceller. Extrastämma har genomförts under mars 2021 där stämman godkände förslaget Solkompaniet AB som kommer att genomföra installation av solceller för föreningen.

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter för år 2021.

**Flerårsöversikt**

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	kr	8 096 955	8 176 738	8 288 731	8 477 858
Resultat efter finansiella poster	kr	1 132 391	962 467	926 301	756 051
Soliditet	%	79	79	78	77
Likviditet	%	346	276	438	624
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	611	611	630	640
Låneskuld per totala kvm	kr	8 955	9 167	9 677	10 287
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	45	55	65	66
Underhållskapacitet	%	49	39	40	35

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

**Eget kapital**

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	107 900 000	230 915 000	3 257 109	1 450 179	962 467
Reservering till yttre fond			1 263 000	-1 263 000	
Inspråktagande av yttre fond			-233 503	233 503	
Balansering av föregående års resultat				962 467	-962 467
Årets resultat					<u>1 132 391</u>
Belopp vid årets utgång	107 900 000	230 915 000	4 286 606	1 383 149	1 132 391

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 383 149
Årets resultat	1 132 391
	<hr/>
	2 515 540

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	962 200
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	-103 625
I ny räkning balanseras	1 656 965
	<hr/>
	2 515 540

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	1 132 391
Dispositioner	-858 575
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner	273 816
------------------------------------	---------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	5 145 181
---	-----------

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
	1, 2		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	8 096 955	8 176 738
Övriga rörelseintäkter	4	0	248 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 096 955</b>	<b>8 424 738</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	5	-2 661 452	-2 686 600
Periodiskt underhåll	6	-103 625	-233 503
Övriga externa kostnader	7	-280 389	-414 355
Arvoden och personalkostnader	8	-153 968	-150 382
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 762 944	-2 723 700
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 962 378</b>	<b>-6 208 540</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 134 577</b>	<b>2 216 198</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	29 578	38 671
Räntekostnader		-1 031 764	-1 292 402
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 002 186</b>	<b>-1 253 731</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 132 391</b>	<b>962 467</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 132 391</b>	<b>962 467</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		1 132 391	962 467
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		103 625	233 503
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-962 200	-1 263 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>273 816</b>	<b>-67 030</b>



Brf Rosenlund i Frösunda  
769622-0123

7(16)

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1, 2		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	430 706 616	433 389 632
Inventarier, verktyg och installationer	11	308 854	192 563
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	193 869	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>431 209 339</u>	<u>433 582 195</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>431 209 339</b>	<b>433 582 195</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 338	0
Övriga fordringar	13	86 920	288 647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		130 986	102 028
Klientmedel i SHB		5 778 933	4 132 303
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>6 001 177</u>	<u>4 522 978</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		362	0
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>362</u>	<u>0</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 001 539</b>	<b>4 522 978</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>437 210 878</b>	<b>438 105 173</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		338 815 000	338 815 000
Fond för yttre underhåll		4 286 606	3 257 109
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>343 101 606</u>	<u>342 072 109</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 383 149	1 450 179
Årets resultat		1 132 391	962 467
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>2 515 540</u>	<u>2 412 646</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>345 617 146</b>	<b>344 484 755</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	70 390 910	91 983 360
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>70 390 910</b>	<b>91 983 360</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	19 592 450	125 400
Leverantörsskulder		336 172	90 134
Skatteskulder		3 132	3 132
Övriga skulder	16	172 612	160 610
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 098 456	1 257 782
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 202 822</b>	<b>1 637 058</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>437 210 878</b>	<b>438 105 173</b>

**Kassaflödesanalys**

	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	2 134 577	2 216 198
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	2 762 944	2 723 700
Erhållen ränta	29 578	38 671
Erlagd ränta	-1 031 764	-1 292 402
	<u>3 895 335</u>	<u>3 686 167</u>
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	168 431	-146 406
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	98 714	167 619
	<u>4 162 480</u>	<u>3 707 380</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-390 088	-643 034
	<u>-390 088</u>	<u>-643 034</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-2 125 400	-5 125 400
	<u>-2 125 400</u>	<u>-5 125 400</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 162 480</b>	<b>3 707 380</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-390 088</b>	<b>-643 034</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 125 400</b>	<b>-5 125 400</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 646 992</b>	<b>-2 061 054</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 132 303</b>	<b>6 193 357</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 779 295</b>	<b>4 132 303</b>

## 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 skulderskulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

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.

### Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har per 2021-03-15 hållit en extra föreningsstämma där beslut fattades om att investera i en solcellsanläggning på föreningens tak.

**Upplysningar till resultaträkningen**

**Not 3      Nettoomsättning**

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	5 875 212	5 875 212
Hyror lokaler	874 608	851 994
Hyror parkering	1 156 750	1 158 200
Vattenavgifter	171 850	217 251
Elavgifter	4 518	9 190
Övriga hyresintäkter	0	14 000
Övriga hyrestillägg	81 832	78 470
Övrig momspliktig intäkt (hyresstöd)*	24 061	0
Övriga intäkter	7 919	1 015
<b>Brutto</b>	<b>8 196 750</b>	<b>8 205 332</b>
Hyresförluster vakanser lokaler	0	-8 667
Hyresförluster vakanser parkering	-53 034	-19 132
Övriga vakanser hyresförluster	0	-794
Övriga hyresnedsättningar*	-46 761	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>8 096 955</b>	<b>8 176 739</b>

\*Avser hyresreducering samt hyresstöd för utsatta branscher, april-juni 2020, till följd av den pågående Coronapandemin.

**Not 4      Övriga rörelseintäkter**

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Försäkringsersättning juridikkostnader	0	168 000
Ersättning från JM	0	80 000
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>0</b>	<b>248 000</b>

**Not 5 Driftskostnader**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Fastighetsskötsel	389 350	439 729
Reparationer, löpande underhåll	525 433	362 060
Elavgifter	398 010	471 357
Uppvärmning	447 630	550 236
Vatten och avlopp	127 288	131 103
Renhållning	183 329	165 501
Försäkringar	115 996	107 592
Kabel-TV / Internet	276 410	270 864
Övriga fastighetskostnader	44 636	34 788
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	153 370	153 370
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>2 661 452</u></b>	<b><u>2 686 600</u></b>

**Not 6 Periodiskt underhåll**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) och efterföljande åtgärder	0	233 503
Renovering grönytor	50 083	0
Rökluckor	53 542	0
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>103 625</u></b>	<b><u>233 503</u></b>

**Not 7 Övriga externa kostnader**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Hyra av lokal	0	15 260
Förbrukningsinventarier	8 531	5 344
Kontorsmaterial	30	7 186
Kommunikation	16 015	9 904
Porto	110	380
Indrivning	0	489
Revision	13 415	14 107
Föreningsmöten	15 026	25 291
Ekonomisk och administrativ förvaltning	141 639	136 061
Övriga förvaltningskostnader	8 548	7 749
Konsultarvoden	35 805	115 477
Övriga externa tjänster	33 450	17 917
Medlems- och föreningsavgifter	7 820	7 670
Självrisk	0	51 520
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>280 389</u></b>	<b><u>414 355</u></b>

**Not 8 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Arvode styrelse	118 250	116 250
Arvode övrigt (arvoderat fastighetsunderhåll)	8 000	2
Sociala kostnader	27 402	32 240
Kostnadsersättning	316	1 890
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>153 968</u></b>	<b><u>150 382</u></b>

**Not 9 Finansiella intäkter**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	29 341	38 070
Övriga ränteintäkter	237	601
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>29 578</u></b>	<b><u>38 671</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 10 Byggnader och mark**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	313 906 561	313 393 804
Inköp/Aktiveringar	0	512 758
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>313 906 561</u>	<u>313 906 562</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 952 832	-13 269 816
Årets avskrivningar	-2 683 016	-2 683 016
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-18 635 848</u>	<u>-15 952 832</u>
Utgående planenligt värde	<u>295 270 713</u>	<u>297 953 729</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	135 435 903	135 435 903
Utgående planenligt värde	135 435 903	135 435 903
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>430 706 616</u></b>	<b><u>433 389 632</u></b>

Brf Rosenlund i Frösunda  
769622-0123

14(16)

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	201 600 000	201 600 000
Taxeringsvärde mark	102 737 000	102 737 000
	<u>304 337 000</u>	<u>304 337 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	289 000 000	289 000 000
Lokaler	15 337 000	15 337 000
	<u>304 337 000</u>	<u>304 337 000</u>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	268 533	138 257
Årets anskaffningar	196 219	130 276
	<u>464 752</u>	<u>268 533</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	464 752	268 533
Ingående ackumulerade avskrivningar	-75 970	-35 286
Årets avskrivningar	-79 928	-40 684
	<u>-155 898</u>	<u>-75 970</u>
Utgående planerligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>308 854</u>	<u>192 563</u>

**Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
- Inköp (inventarie. kylanläggning lokal)	193 869	0
	<u>193 869</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	193 869	0
	<u>193 869</u>	<u>0</u>
Redovisat värde	193 869	0

**Not 13 Övriga fordringar**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Skattekontot	10 762	157
Fordringar vattenavgifter	76 158	92 010
Övriga fordringar	0	196 480
	<u>86 920</u>	<u>288 647</u>
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<u>86 920</u>	<u>288 647</u>



**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långivare</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	0,93	2025-06-01	19 874 600
Stadshypotek	1,17	2022-06-01	19 749 200
Stadshypotek	0,99	2022-06-01	15 529 750
Stadshypotek	1,33	2021-06-01	19 529 750
Summa skulder till kreditinstitut			89 983 360
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-125 400
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-19 467 050
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			70 390 910
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			89 356 360

**Not 15 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	110 000 000	110 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>110 000 000</b>	<b>110 000 000</b>

Brf Rosenlund i Frösunda  
769622-0123

16(16)

**Not 16 Övriga skulder**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Moms	67 831	54 669
Skulder till MBF	0	1 160
Deponerade medel/hyresdeposition	104 781	104 781
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>172 612</u></b>	<b><u>160 610</u></b>

Solna \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

Claes Nordensson  
Ordförande

Mazdak Millares Sarraf

Romina Petersson

Jonas Walldén

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson  
Auktoriserad revisor



# Signeringsrapport

Dokument: **6010\_Årsredovisning original.pdf**

Uppladdat: **2021-04-28 23:49:03**

Dokumentet är signerat med BankID av följande personer:

- **ANN-CHRISTIN ERIKSSON** 19650509  
Signering utförd: 2021-04-30 11:02:37  
orderRef: 851b8165-6fdb-4430-9b14-cbc2eb9c2ac5
- **Claes Nordenson** 19501231  
Signering utförd: 2021-04-29 10:47:07  
orderRef: 6ebcbc3a-1a9a-43ce-abe7-ff2c7735e49a
- **Jonas Walldén** 19721023  
Signering utförd: 2021-04-29 10:58:05  
orderRef: 2c3904f2-2807-4570-b97d-7f80daa8c020
- **Mazdak Millares Sarraf** 19810916  
Signering utförd: 2021-04-29 10:44:03  
orderRef: b977a3a5-f429-4e24-af24-86f202de088d
- **ROMINA ISABEL PETERSSON** 19940616  
Signering utförd: 2021-04-29 10:19:19  
orderRef: c291a3c1-d0c6-4e0b-8f40-fe25c9af1354

Länk till fryst originaldokument:

<https://www.brfrosenlund.se/showfile/?filID=152>

Originaldokumentets kontrollsumma (SHA256):

c9de65b2813d142680a3b6a432837a7e49b1c4a903e7497bceabef76d5da9519

Förlitande part: Svenska Virtuella System AB, org nr 556789-3093

Rapport genererad: 2021-05-02 23:48:18



## 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 2020.

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 2020 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 revisionsssed 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 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 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. 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 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 2020 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 30 april 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'AnnChristin Eriksson', is written over the printed name and title.

AnnChristin Eriksson

Auktoriserad revisor

# **Motion 1 – Motion om pergolan; mer värme, eluttag och ett bra bokningssystem m datum och tid**

## **Avsändare**

Katarina Törnblom & Edward de Forest, lgh 61001

## **Bakgrund till motionen**

Trevlig och varmare vistelse året om ute i Pergolan på vår gård samt att kunna boka den.

## **Förslag till förbättring/åtgärd**

Fler infravärmelampor: Eftersom möbleringen (nu långbord) ser annorlunda nu vid pergolan, så vore det skönt att sätta upp fler (ev 2st) infravärmelampor, så det "täcker" hela långbordet, för både värme och belysning.

Eluttag: Det vore toppen med ett eller två eluttag i Pergolan så att man kan ta med extra belysning, kaffebryggare m.m.

Ett bokningssystem: Går det att få till ett bokningssystem ang pergolan på t.ex. hemsidan? Som det är nu så får man inte boka den men det görs ändå via lappar. Hur ska vi ha det? Det vore bättre om man kunde se när pergolan är ledig, speciellt om man vill ha en tillställning utomhus och vill kunna planera i god tid. Ett bokningssystem vore lite bättre och tydligare, kanske månadsvis med datum och klockslag. Då kan man även enkelt se vem/vilka som har varit där, om det ej är städat och undanplockat (sopor vid grillen, som ej ska vara där).

## **Styrelsens kommentar**

Styrelsen har under våren infört ett bokningssystem på föreningens hemsida. När det gäller utökad infravärme och eluttag så ställer sig styrelsen positiv till motionen. Styrelsen rekommenderar bifall till motionen.

## **Motion 2 - Motion om övervakningskameror till samtliga entreportar**

### **Avsändare**

Peter och Pouran Almstedt, lgh 71401

### **Förslag till förbättring/åtgärd**

Vi önskar ha övervakningskameror till samtliga entreportar. Såg att grannar i andra föreningar har också kameror ovanför portarna. Det höjer säkerheten på förhoppningsvis. Det är inte särskilt trevligt när vi ser att de bryter glasrutan i vår port, det kan vara varning för ännu mer inbrott i vår förening.

### **Styrelsens kommentar**

Styrelsen finner inte att detta förslag är realiserbart med gällande lagstiftning, ej heller motiverat utifrån det integritetsintrång som skulle följa. Vi har även kontaktat grannföreningar och de har inte någon dylik installation. Vi rekommenderar avslag på motionen.



## **Motion 3 – Motion om kameror i garaget**

### **Avsändare**

David Arslan, lgh 11301

### **Bakgrund till motionen**

Väldigt enkelt lägga till kameror undvik tjuvar eller obehöriga människor att råna våra dyrbara bilar som finns i garaget. Lägg värdet på 3-4 kameror i garaget gentemot värdet på alla bilar. Dessutom ligger ni efter. Alla Brf har lagt kameror i sina garager för länge sedan.

### **Förslag till förbättring/åtgärd**

Undvika obehöriga att vistas i garaget samt stölder av alla slag. Jämför alla kamera bolag som finns ute på marknaden. Tips använd pricerunner så får du bästa kvalite av kamera till ett bra pris.

### **Styrelsens kommentar**

Styrelsen har för några år sedan (innan passersystemet installerades) undersökt kameraövervakning av garaget. Slutsatsen då var att det skulle krävas många kameror för att täcka upp en stor del av garageytan, och de tjänster som erbjuds av tillfrågade bevakningsföretag för att övervaka och rycka ut ansågs inte kostnadseffektiva eller ens avskräckande för de intrång vi ville avvärja. Bevisvärdet på övervakningsfilmer är också högst tveksamt. Vi fann inte en installation motiverad då och styrelsens rekommendation är oförändrad idag.

## **Motion 4 – Motion om möjlig besparing på elkostnader för föreningen och medlemmar**

### **Avsändare**

Mats Carlson, lgh 71502

### **Bakgrund till motionen**

Ändring av El-abonnemang:

Under diskussionerna med leverantörer av solceller kom det ett förslag att också införa IMD (Individuell Mätning och Debitering) genom att alla lägenheter förs in under Föreningens elabonnemang; detta har en potential att spara 250.000 - 400.000 SEK i kostnader för föreningen och dess medlemmar per år.

Varje lägenhet behöver inte teckna individuella el-avtal och slipper därmed nätavgifterna

Styrning av Laddboxar i Garaget:

Föreningens el-pris är baserat på den maximala effekt som tas ut under en debiteringsperiod. Idag styrs inte ladd-boxarna i garaget i relation till elförbrukningen. När nu antalet ladd-boxar kommer att öka blir det viktigt att konfigurera systemet så att man inte får onödigt höga effekttoppar, vilket kommer att medföra högre el-kostnader för föreningen.

### **Förslag till förbättring/åtgärd**

Genomföra en analys av Fastighetens och lägenheternas verkliga förbrukning tillsammans med modelleringen av den energi som solcellerna producerar för att validera denna besparingen. Den el som solcellerna producerar kan fördelas dels till föreningens gemensamma förbrukning men vid överskott även till medlemmarna istället för att säljas. Försäljningspriset är betydligt lägre än inköpspriset för medlemmarna vilket ger en förlust för föreningen och medlemmarna. Om denna analys bekräftar besparingen bör den genomföras.

### **Styrelsens kommentar**

Styrelsen rekommenderar att den får i uppgift att genomföra analysen med hjälp av en konsult.

## **Proposition om anordnande av fler laddplatser i garaget**

Styrelsen har tidigare i våras skickat ut en enkät för att undersöka behov av laddplatser i garaget. Resultatet visar på en stor efterfrågan på laddplatser med 24 st medlemmar som rapporterat en plan på att införskaffa laddbar bil (hybrid eller elbil) de närmsta 12 månaderna.

För att undvika fördröjningar av en eventuell utbyggnad efterfrågar styrelsen mandat från årsstämman för att låta utreda vilka utbyggnadsmöjligheter som elsystemet tillåter samt, om utbyggnad är möjlig, få disponera upp till 400 tkr för installation av fler laddplatser, ca 20 st nya i tillägg till de 10 som redan finns.

Ett installationsprojekt är föremål för statlig subvention från Naturvårdsverkets Klimatklivet på upp till 50% av beloppet, men denna utbetalas i efterhand.