



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Södra Rosenhill

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2009 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-08-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-12-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Huddinge.

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

Styrelsen

Grete Anna Svantes	Ordförande
Andreas Johansson	Ledamot
Anna Margareta Ring	Ledamot
Ann-Mari Kristina Sima	Ledamot
Maj Elisabet Öberg	Ledamot

Sven Daniel Blom	Suppleant
Kjell Fjellstad	Suppleant
Christina Maria Lundbäck	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden varav 1 budgetmöte.

Revisor

Torbjörn Larsson	Auktoriserad revisor	KPMG
------------------	----------------------	------

Valberedning

Åsa Backholm
Kerstin Sima

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ängsstungan 1	1991	Huddinge

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

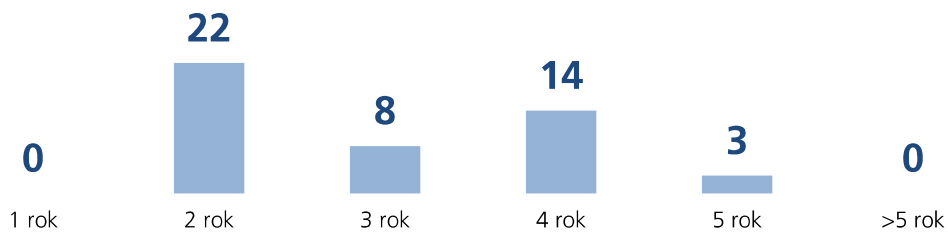
Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 14 flerbostadshus.
Värdeåret är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 848 m², varav 3 716 m² utgör lägenhetsyta och 132 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 47 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokalen

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Spolning av dagvattenbrunnar	2020	
Filmning av avloppsledningar i mark	2020	
Byte av skadad panel på garage	2020	
Upprustning utemiljö vid gemensamhetslokalen	2020	
Målning av fönster	2018 - 2020	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning fönster	2021	Sista etappen slutförs 2021
Upprustning utemiljö vid gemensamhetslokalen	2021	Arbetet påbörjat 2020
Byte av förrädsdörrar	2021	Arbetet utförs etappvis 2021-2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trygghetsavtal Våtrum	Anticimex
Jouravtal	Bravida
Serviceavtal värme ventilation	Bravida
Serviceavtal undercentral	Södertörns Fjärrvärme
Trädgårdsskötsel	AT-Trädgård
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Snöröjning	Svensk Utemiljö AB

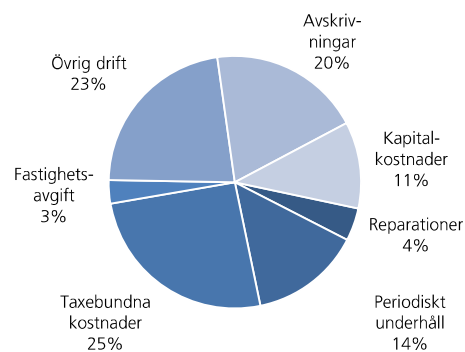
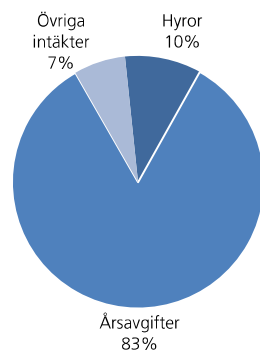
Föreningens ekonomi

Under 2020 har årsavgifterna för kapital uppgått till 957 566:-. Räntekostnaderna under 2020 uppgick till 285 630:-. Överskottet, 671 936:- amorteras under första halvåret 2021.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 232 973	1 449 916
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 893 349	2 864 893
Finansiella intäkter	19	9
Ökning av kortfristiga skulder	259 743	41 841
	3 153 111	2 906 743
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 784 907	2 262 740
Finansiella kostnader	285 630	280 961
Ökning av materiella anläggningstillgångar	345 869	0
Ökning av kortfristiga fordringar	600	0
Minskning av långfristiga skulder	674 604	579 986
	3 091 610	3 123 687
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 294 474	1 232 973
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	61 501	-216 943

*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 1 429 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

- Föreningen har haft en vår- och en höststädning i området, båda Corona-anpassade. Tack till alla medlemmar som gjorde en insats.
- Energideklaration utförd av firma RME.
- Filterbyten i samtliga lägenheter har utförts.
- Målning av fönster, etapp 2, genomförd.
- Avloppsledningar i mark har filmats efter upprepade stopp i avlopp. Orsaken var stopp i kommunens ledning, utanför vårt område. Ledningar spolade efter samverkan med Huddinge Kommun.
- Skötsel av våra grönytor har utförts av AT-Trädgård AB.
- Nytt jouravtal med Bravida tecknades.
- Upprustning utemiljö vid vår gemensamhetslokal påbörjades, med ny plattsättning, nya planteringar, spaljébygge och gemensamma sittytor.
- Renovering av panel på garage.
- Ny närvarostyrd LED-belysning samt omdisponering av sopkärl i Miljöhusen.
- Under året har fyra överlåtelser genomförts, Midsommarvägen 33, 37, 41 och 95. Vi hälsar de nya medlemmarna välkomna.
- Ny spis har installerats i gemensamhetslokalen.
- Översyn och anpassning av styrelsens arbete och dokumentation utifrån GDPR.
- Uppdaterat vår gemensamma hemsida med dokument, information och bilder. Arbetet fortsätter. www.sodrarosenhill.bostadsratterna.se
- Tecknat om samtliga garage- och P-plats kontrakt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 47 st

Överlåtelser under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	651	655	661	664
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 915	5 096	5 254	5 402
Elkostnad/m ² totalyta	8	8	8	8
Värmekostnad/m ² totalyta	103	109	112	107
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	23	29	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	74	73	100	111
Soliditet (%)	53	52	51	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	322	-179	77	255
Nettoomsättning (tkr)	2 893	2 864	2 816	2 806

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 3 716 m² bostäder och 132 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	7 412 000	0	0	7 412 000
Kapitaltillskott	7 433 484	0	0	7 433 484
Fond för yttre underhåll	310 000	-26 325	0	336 325
S:a bundet eget kapital	15 155 484	-26 325	0	15 181 809
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	5 596 948	26 325	-179 236	5 749 859
Årets resultat	322 394	322 394	179 236	-179 236
S:a fritt eget kapital	5 919 342	348 719	0	5 570 623
S:a eget kapital	21 074 826	322 394	0	20 752 432

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	322 394
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 610 671
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-161 862
av fond för yttre underhåll ianspråktas enligt stadgar	148 138
summa balanserat resultat	5 919 341

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

310 000
6 229 341

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 892 749	2 864 293
Övriga rörelseintäkter	Not 3	600	600
Summa rörelseintäkter		2 893 349	2 864 893
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 519 306	-2 013 364
Övriga externa kostnader	Not 5	-143 086	-126 148
Personalkostnader	Not 6	-122 515	-123 228
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-500 437	-500 437
Summa rörelsekostnader		-2 285 344	-2 763 177
RÖRELSERESULTAT		608 005	101 716
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-285 630	-280 961
Summa finansiella poster		-285 611	-280 952
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		322 394	-179 236
ÅRETS RESULTAT		322 394	-179 236

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	37 348 147	37 502 714
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		37 348 147	37 502 714
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 455 204	1 455 204
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 458 004	1 458 004
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		38 806 151	38 960 719
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		600	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 290 711	1 229 052
Summa kortfristiga fordringar		1 291 311	1 229 052
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		21 505	21 663
Summa kassa och bank		21 505	21 663
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 312 816	1 250 715
SUMMA TILLGÅNGAR		40 118 967	40 211 434

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 412 000	7 412 000
Kapitaltillskott		7 433 484	7 433 484
Fond för yttre underhåll	Not 13	310 000	336 325
Summa bundet eget kapital		15 155 484	15 181 809
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 596 948	5 749 859
Årets resultat		322 394	-179 236
Summa fritt eget kapital		5 919 342	5 570 623
SUMMA EGET KAPITAL		21 074 826	20 752 432
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	17 591 176	11 661 667
Summa långfristiga skulder		17 591 176	11 661 667
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	671 936	7 276 049
Leverantörsskulder		387 175	124 401
Skatteskulder		20 366	11 887
Övriga skulder		6 000	6 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	367 487	378 998
Summa kortfristiga skulder		1 452 965	7 797 335
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 118 967	40 211 434

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 anspråktagande 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	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Markanläggning	10 år	

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
	Årsavgifter	1 460 996	1 477 105
	Årsavgifter - Kapital	957 566	955 329
	Hyror garage moms	24 000	24 000
	Hyror parkering	83 400	79 200
	Hyror garage	175 500	163 100
	Kabel-TV intäkter	132 540	111 305
	Vattenintäkter	0	6 127
	Serviceavgifter	56 400	48 110
	Avgift andrahandsuthyrning	2 345	0
	Öresutjämning	2	17
		2 892 749	2 864 293

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Övriga intäkter	600	600
		600	600

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	2 981
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	22 209	41 876
	Fastighetsskötsel gård beställning	20 938	2 562
	Snöröjning/sandning	28 425	88 419
	Myndighetstillsyn	11 250	0
	Gård	0	2 125
	Serviceavtal	35 576	105 947
	Förbrukningsmateriel	1 425	50 898
		119 823	294 808
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	21 500
	Gemensamma utrymmen	0	25 000
	Lås	9 522	318
	VVS	38 303	55 877
	Ventilation	13 256	9 609
	Elinstallationer	26 058	0
	Tak	0	1 875
	Fönster	0	40 000
	Garage/parkering	21 000	0
		108 139	154 179
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	159 500	0
	Gemensamma utrymmen	0	328 500
	VVS	54 566	0
	Ventilation	0	143 215
	Fönster	50 000	168 750
	Garage/parkering	102 990	0
		367 056	640 465
	Taxebundna kostnader		
	El	30 643	31 492
	Värme	396 327	420 818
	Vatten	107 760	87 452
	Sophämtning/renhållning	117 654	119 329
		652 384	659 091
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	56 536	54 512
	Kabel-TV	68 393	35 439
	Bredband	68 272	98 611
		193 201	188 562
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	78 703	76 259
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 519 306	2 013 364

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Juridiska åtgärder	2 375	0
	Inkassering avgift/hyra	450	0
	Övriga förluster	158	0
	Revisionsarvode extern revisor	28 750	30 000
	Föreningskostnader	438	406
	Studieverksamhet	875	0
	Förvaltningsarvode	66 627	55 771
	Förvaltningsarvoden övriga	4 982	13 602
	Administration	2 647	5 522
	Korttidsinventarier	21 504	0
	Konsultarvode	8 069	14 746
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 760	5 650
		143 086	126 148
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	96 000	96 000
	Sociala kostnader	26 515	27 228
		122 515	123 228
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	500 437	500 437
		500 437	500 437

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	50 943 680	50 943 680
	Nyanskaffningar	345 869	0
	Utgående anskaffningsvärde	51 289 549	50 943 680
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 440 966	-12 940 529
	Årets avskrivningar enligt plan	-500 437	-500 437
	Utgående avskrivning enligt plan	-13 941 402	-13 440 966
	Planenligt restvärde vid årets slut	37 348 147	37 502 714
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	900 000	900 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 838 000	34 838 000
	Taxeringsvärde mark	19 116 000	19 116 000
		53 954 000	53 954 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	52 800 000	52 800 000
	Lokaler	1 154 000	1 154 000
		53 954 000	53 954 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	330 844	330 844
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	330 844	330 844
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-330 844	-330 844
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-330 844	-330 844
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
	Nominellt värde	Bokfört värde 2020-12-31	Verkligt värde 2020-12-31	Bokfört värde 2019-12-31
Swedbank Robur Fonder AB	1 455 204	1 455 204	1 568 770	1 455 204
		1 455 204	1 568 770	1 455 204
Not 12 ÖVRIGA FORDRINGAR		2020-12-31	2019-12-31	
Skattekonto		17 742	17 742	
Klientmedel hos SBC		1 272 969	1 211 310	
		1 290 711	1 229 052	
Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31	
Vid årets början		336 325	389 073	
Reservering enligt stadgar		161 862	161 862	
Reservering enligt stämmobeslut		0	174 463	
lanspråktagande enligt stadgar		148 138	0	
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-336 325	-389 073	
Vid årets slut		310 000	336 325	
Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors-ändringsdag
Swedbank	1,710 %	5 614 000	5 614 000	2023-09-25
Swedbank	1,710 %	6 047 667	6 047 667	2023-09-25
Swedbank	1,036 %	6 601 445	7 276 049	Rörlig
Summa skulder till kreditinstitut		18 263 112	18 937 716	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-7 276 049	
		18 263 112	11 661 667	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 263 112 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	32 579 000	32 579 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	96 000	96 000
	Sociala avgifter	30 163	30 163
	Ränta	632	24 813
	Avgifter och hyror	240 692	228 022
		367 487	378 998

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

* OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) kommer att genomföras under våren 2021.

* Service av värme och ventilation kommer att genomföras under våren 2021.

* Fortsatt upprustning av utemiljö vid gemensamhetslokalen.

* Fönstermålning avslutas.

* Byte av förrådsdörrar påbörjas (etapp 1).

* Relining av trasigt avloppsrör i mark.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

HUDDINGE den 15 / 5 2021



Grete Anna Svantes
Ordförande



Andreas Johansson
Ledamot



Anna Margareta Ring
Ledamot

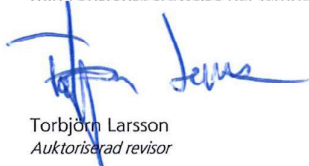


Ann-Mari Kristina Sima
Ledamot



Maj Elisabet Öberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 5 2021



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Södra Rosenhill, org. nr 716421-3626

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Södra Rosenhill för år 2020.

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 2020 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Södra Rosenhill för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

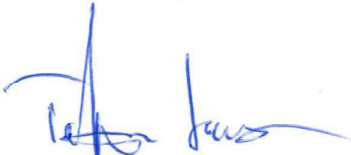
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Solna den 18 maj 2021



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

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

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

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

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

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

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

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se