



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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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 Rosen 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.

- 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.
- 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 1959-05-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1964-11-05 och nuvarande stadgar registrerades 1999-06-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sigtuna.

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

Styrelsen

Barbro Carina Hellström	Ledamot
Gert Olov Gerhard Söderberg	Ledamot
Sven Rune Öhlund	Ledamot
Ulf Erik Larsen	Suppleant
Johan Gustav Lindgren	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Barbro Carina Hellström, Johan Gustav Lindgren och Sven Rune Öhlund.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lina Jernebring	Ordinarie Extern	PWC
-----------------	------------------	-----

Valberedning

Sebastian Gidlöf
Emilia Gidlöf

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ROSERSBERG 6:7	1962	Sigtuna

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme samt kombipannor för olja/el.

Byggnadsår och ytor

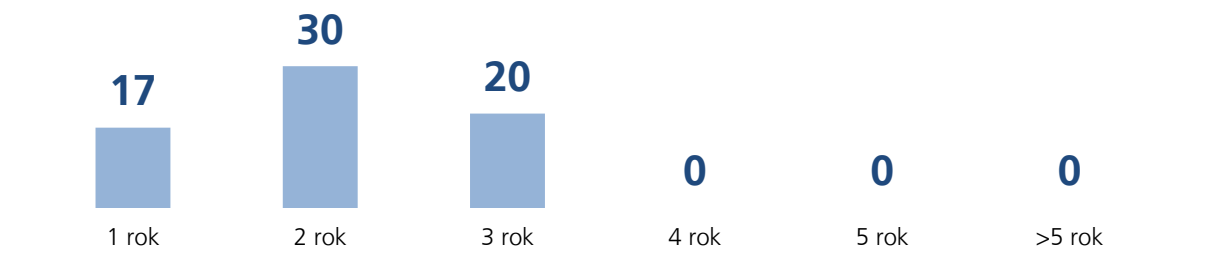
Fastigheten bebyggdes 1962 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1964.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 885 m², varav 3 815 m² utgör lägenhetsyta och 70 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 67 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Gemensamhetslokal/Övernattningslokal

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ommålning av fritidslokal	2019	Klart
Ny belysning fritidslokal, tvättstuga, cykelförråd	2019	Klart
Ommålning fönster	2018	Klart
Ommålning trapphus	2017	Klart
Dränering	2017	Klart
Omläggning av 1 tak	2016	Klart
Dränering av 1 hus	2016	Klart
Bullerisolering av fönster	2012 - 2013	Utfört och betalat av Swedavia
Elstambyte	2007 - 2009	
Rörstambyte	2007 - 2009	
Installation av bergvärmepump	2006	
Omputsning av fasad	1990	
Omläggning av tak	1986	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Omläggning av tak	2021	2 hus

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

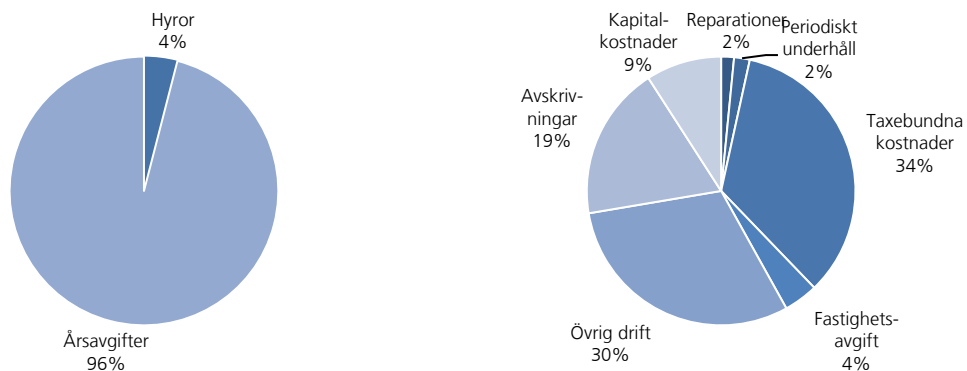
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Teknisk förvaltning	Styrelsen Rosen 1
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Canastel Clean

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 390 839	2 007 015
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 710 374	2 724 623
Finansiella intäkter	111	83
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 180
Ökning av kortfristiga skulder	21 043	0
	2 731 528	2 727 886
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 636 201	2 287 783
Finansiella kostnader	207 806	208 923
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	200 000
Ökning av kortfristiga fordringar	1 168	0
Minskning av långfristiga skulder	241 476	241 476
Minskning av kortfristiga skulder	0	405 880
	2 086 651	3 344 062
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 035 716	1 390 839
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	644 876	-616 176

*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 1 377 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

Byte av belysning i cykelförråd, tvättstuga och föreningslokal.
Målat och fräschat upp föreningslokalen
Installerat Wi-Fi i föreningslokalen

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 67 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 80
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 80

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	682	682	682	682
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 623	2 686	2 750	2 813
Elkostnad/m ² totalyta	96	87	82	88
Värmekostnad/m ² totalyta	65	38	91	40
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	29	33	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	53	54	64	69
Soliditet (%)	26	24	23	31
Resultat efter finansiella poster (tkr)	448	-172	-1 460	-40
Nettoomsättning (tkr)	2 709	2 704	2 710	2 696

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 815 m² bostäder och 70 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	337 336	0	0	337 336
Reservfond	76 400	0	0	76 400
Upplåtelseavgifter	1 142 164	0	0	1 142 164
Fond för yttre underhåll	127 200	127 200	-697 334	697 334
S:a bundet eget kapital	1 683 100	127 200	-697 334	2 253 234
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 593 851	-127 200	525 508	1 195 543
Årets resultat	448 318	448 318	171 826	-171 826
S:a fritt eget kapital	2 042 169	321 118	697 334	1 023 717
S:a eget kapital	3 725 269	448 318	0	3 276 951

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	448 318
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 721 051
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-127 200
summa balanserat resultat	2 042 169
Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	43 302
att i ny räkning överförs	2 085 471

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 709 227	2 703 766
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 147	20 857
Summa rörelseintäkter		2 710 374	2 724 623
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 348 217	-2 011 617
Övriga externa kostnader	Not 5	-136 465	-126 140
Personalkostnader	Not 6	-151 520	-150 026
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-418 159	-399 826
Summa rörelsekostnader		-2 054 360	-2 687 609
RÖRELSERESULTAT		656 014	37 014
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		111	83
Räntekostnader och liknande resultatposter		-207 806	-208 923
Summa finansiella poster		-207 695	-208 840
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		448 318	-171 826
ÅRETS RESULTAT		448 318	-171 826

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	11 905 429	12 298 588
Maskiner	Not 9	180 417	205 417
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 085 846	12 504 005
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 086 346	12 504 505
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		285	-142
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 051 482	1 405 864
Summa kortfristiga fordringar		2 051 767	1 405 722
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		227	227
Summa kassa och bank		227	227
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 051 994	1 405 949
SUMMA TILLGÅNGAR		14 138 339	13 910 454

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 479 500	1 479 500
Reservfond		76 400	76 400
Fond för yttre underhåll	Not 13	127 200	697 334
Summa bundet eget kapital		1 683 100	2 253 234
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 593 851	1 195 543
Årets resultat		448 318	-171 826
Summa fritt eget kapital		2 042 169	1 023 717
SUMMA EGET KAPITAL		3 725 269	3 276 951
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	9 756 706	10 013 182
Summa långfristiga skulder		9 756 706	10 013 182
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	250 000	235 000
Leverantörsskulder		146 491	140 879
Skatteskulder		5 900	1 843
Övriga skulder		7 221	9 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	246 752	233 596
Summa kortfristiga skulder		656 364	620 321
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 138 339	13 910 454

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Fastighetsförbättringar	20år	20år
Värmeanläggning	20år	20år
Stambyte	40år	40år
Maskiner	10år	10år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 600 488	2 600 488
Hyror parkering	106 950	101 483
Hyror förråd	1 800	1 800
Öresutjämning	-11	-4
	2 709 227	2 703 766

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	1 147	20 857
	1 147	20 857

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	10 375	33 022
	Snöröjning/sandning	41 250	4 079
	Städning entreprenad	68 750	68 750
	Städning enligt beställning	0	1 875
	Mattvätt/Hyrmattor	878	0
	Sotning	6 838	4 705
	Myndighetstillsyn	20 000	0
	Gemensamma utrymmen	0	1 923
	Gård	4 711	4 159
	Serviceavtal	1 615	1 615
	Förbrukningsmateriel	52 184	16 125
	Fordon	41 354	14 053
		247 956	150 306
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	25 198	2 388
	Tvättstuga	0	3 084
	Lås	1 275	8 890
	VVS	4 600	29 641
	Värmeanläggning/undercentral	3 813	24 363
	Elinstallationer	1 231	0
	Tak	0	11 375
		36 117	79 741
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	315 250
	Ventilation	43 302	0
	Elinstallationer	0	97 527
	Fönster	0	437 500
		43 302	850 277
	Taxebundna kostnader		
	El	372 575	338 999
	Olja	251 257	146 861
	Vatten	85 907	111 863
	Sophämtning/renhållning	66 000	99 266
		775 739	696 989
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	57 978	51 355
	Kabel-TV	93 489	91 430
		151 467	142 785
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	93 636	91 519
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 348 217	2 011 617

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 831	3 062
	Inkassering avgift/hyra	0	850
	Revisionsarvode extern revisor	25 625	24 500
	Föreningskostnader	1 850	2 383
	Styrelseomkostnader	93	0
	Fritids- och trivselkostnader	3 488	0
	Förvaltningsarvode	73 630	71 403
	Administration	13 506	8 909
	Korttidsinventarier	4 236	8 323
	Konsultarvode	5 375	0
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 380	6 260
		136 465	126 140

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	124 000	118 400
	Löner	0	3 000
	Sociala kostnader	27 520	28 626
		151 520	150 026

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Förbättringar	393 159	393 159
	Maskiner	25 000	6 667
		418 159	399 826

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	24 135 338	24 135 338
	Utgående anskaffningsvärde	24 135 338	24 135 338
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 836 750	-11 443 590
	Årets avskrivningar enligt plan	-393 159	-393 159
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 229 909	-11 836 750
	Planenligt restvärde vid årets slut	11 905 429	12 298 588
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	771 232	771 232
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	31 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde mark	11 400 000	10 400 000
		42 400 000	36 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	42 400 000	36 400 000
		42 400 000	36 400 000
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	405 250	205 250
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	200 000
	Utgående anskaffningsvärde	405 250	405 250
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-199 833	-193 167
	Årets avskrivningar enligt plan	-25 000	-6 667
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-224 833	-199 834
	Redovisat restvärde vid årets slut	180 417	205 416

Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	42 817	42 817
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	42 817	42 817
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-42 817	-42 817
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-42 817	-42 817
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	500	500
		500	500
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Kundfordringar	14 700	14 700
	Skattekonto	3 293	2 552
	Klientmedel hos SBC	1 317 928	673 051
	Placeringskonto hos SBC	717 561	717 561
	Fordringar	-2 000	-2 000
	Kortfristiga lånefordringar	167 653	167 653
	Värdereglering kortfr fordring	-167 653	-167 653
		2 051 482	1 405 864
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	697 334	2 536 460
	Reservering enligt stadgar	127 200	109 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-697 334	-1 948 326
	Vid årets slut	127 200	697 334

**Not
14**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsda g
Handelsbanken	2,020 %	2 346 000	2 401 200	2022-04-30
Handelsbanken	1,410 %	1 485 522	1 502 074	2024-09-30
Handelsbanken	1,750 %	697 863	705 595	2020-04-20
Handelsbanken	1,750 %	417 468	422 056	2020-02-13
Handelsbanken	2,050 %	2 167 317	2 237 233	2020-10-30
Handelsbanken	1,700 %	705 328	727 032	2021-06-30
Handelsbanken	1,710 %	2 187 208	2 252 992	2023-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		10 006 706	10 248 182	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-250 000	-235 000	
		9 756 706	10 013 182	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 750 000 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	13 036 000	13 036 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	24 255	15 162
Avgifter och hyror	222 497	218 434
	246 752	233 596

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Föreningen står liksom andra föreningar för närvarande inför utmaningen med spridningen av COVID-19 (Corona-viruset). Vi ser spridningen av viruset i många länder och implementering av åtgärder runt om i världen för att förhindra att samhällen och affärsverksamheter påverkas. Per dagen för denna årsredovisnings undertecknande har föreningen ännu inte sett några väsentliga effekter av viruset. Det är för närvarande omöjligt att uppskatta den slutliga påverkan på föreningen.

Styrelsens underskrifter

ROSERSBERG den 26 / 5 2020



Barbro Carina Hellström
Ledamot



Gert Olov Gerhard Söderberg
Ledamot



Sven Rune Öhlund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 / 6 2020
Öhlings PricewaterhouseCoopers AB



Lina Jernebring
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rosen 1, org.nr 714800-1394

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rosen 1 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 de 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 Rosen 1 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.

sj



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 revisionsmed 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 revisionsmed 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.

Uppsala den 2 juni 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 600 000	2 600 488	2 600 000
Hyror parkering	100 000	106 950	95 000
Hyror förråd	1 000	1 800	1 000
Öresutjämning	0	-11	0
Övriga intäkter	0	1 147	0
	2 701 000	2 710 374	2 696 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel gård beställning	-21 000	-10 375	-21 000
Snöröjning/sandning	-15 000	-41 250	-15 000
Städning entreprenad	-72 000	-68 750	-72 000
Städning enligt beställning	-1 000	0	0
Mattvätt/Hyrmattor	0	-878	0
Sotning	-5 000	-6 838	-3 000
Myndighetstillsyn	0	-20 000	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-2 000
Gård	-2 000	-4 711	-1 000
Serviceavtal	-2 000	-1 615	-2 000
Förbrukningsmateriel	-14 000	-52 184	-16 000
Brandskydd	0	0	-1 000
Fordon	0	-41 354	0
	-134 000	-247 956	-133 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-106 000	-25 198	-134 000
Lås	0	-1 275	0
VVS	0	-4 600	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-3 813	0
Elinstallationer	0	-1 231	0
	-106 000	-36 117	-134 000
Periodiskt underhåll			
Ventilation	0	-43 302	0
	0	-43 302	0
Taxebundna kostnader			
El	-353 000	-372 575	-333 000
Olja	-153 000	-251 257	-367 000
Vatten	-112 000	-85 907	-130 000
Sophämtning/renhållning	-104 000	-66 000	-102 000
	-722 000	-775 739	-932 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-54 000	-57 978	-47 000
Kabel-TV	-96 000	-93 489	-94 000
	-150 000	-151 467	-141 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-92 319	-93 636	-91 000
	-92 319	-93 636	-91 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	-4 000	-1 831	-4 000
Revisionsarvode extern revisor	-26 000	-25 625	-25 000
Föreningskostnader	-3 000	-1 850	-2 000
Styrelseomkostnader	0	-93	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-3 488	0
Förvaltningsarvode	-76 000	-73 630	-73 000
Administration	-8 000	-13 506	-13 000
Korttidsinventarier	0	-4 236	0
Konsultarvode	0	-5 375	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 380	-13 000
	-125 000	-136 465	-133 000

Personalkostnader

Lön - fastighetsskötsel	-3 000	0	0
Styrelsearvode	-90 000	-88 000	-87 000
Övriga arvoden	-36 000	-36 000	-39 000
Arbetsgivaravgifter	-30 000	-27 520	-31 000
	-159 000	-151 520	-157 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Förbättringar	-394 000	-393 159	-394 000
Maskiner	-25 000	-25 000	-5 000
	-419 000	-418 159	-399 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-1 907 319 -2 054 360 -2 120 000

RÖRELSERESULTAT

793 681 656 014 576 000

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	111	0
Låneräntor	-220 000	-207 573	-220 000
Övriga räntekostnader	0	-233	0
	-220 000	-207 695	-220 000

RESULTAT

573 681 448 318 356 000

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