

# Årsredovisning 2020

## Bostadsrättsföreningen Rosenlund i Södertälje

Org nr 769612-0125



[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

## **Avskrivning**

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

## **Balansräkning**

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

## **Förvaltningsberättelse**

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

## **Inre reparationsfond**

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

## **Insats**

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

## **Kapitaltillskott**

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

## **Kortfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## **Likviditet**

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

## **Långfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

## **Omsättningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

## **Resultaträkning**

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

## **Soliditet**

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

## **Underhållsfond**

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

## **Upplupna intäkter**

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

## **Upplupna kostnader**

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

## **Upplåtelse**

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

## **Upplåtelseavgift**

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

## **Upplåtelseavtal**

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

## **Årsavgift**

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

## **Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Rosenlund i Södertälje, med säte i Södertälje kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter 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.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 15 juni 2015.

#### Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Valnöten 3 i Södertälje kommun den 27 maj 2005.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i tre våningar plus en takvåning med totalt 35 bostadsrätter. Den totala boytan är 2 758 kvm. Föreningen disponerar 40 parkeringsplatser med motorvärmareuttag, varav fyra är avsedda för gäster.

#### Lägenhetsfördelning:

6 st 2 rum och kök  
23 st 3 rum och kök  
6 st 4 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

#### Servitut

Föreningen belastas av servitut för fjärrvärmeledning.

#### Fastighetsavgift

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2020 uppgår till 1 429 kr per lägenhet. Totalbeloppet blir därmed 50 015 kr.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 34 600 000 kr, varav byggnadsvärdet är 28 000 000 kr och markvärdet 6 600 000 kr. Värdeår är 2006.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Avtalet löper t.o.m. 2021-12-31.

#### Teknisk förvaltning

Vad gäller teknisk förvaltning har föreningen valt företaget Centric, Linköping försörjning/halkbekämpning och trädgårdsarbete och gräsklippning sköts av Carola Andersson. Mona Nyman städar trapphusen.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 16 juni 2005.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen haft 1 anställd på deltid.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 744 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Från resultatet ska avsättning till yttre fond göras enligt föreningens stadgar med minst 25kr/kvm lägenhetsyta. Enligt underhållsplan från 2011 rekommenderas 161 tkr per år. Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 18 augusti 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Torbjörn Samuelsson Inger Lund Maria-Therese Tholin Stig Bengtsson Madelaine Hede
-----------	---

Suppleanter	Ulrika Hylén Erik Österlund
-------------	--------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Torbjörn Samuelsson och Stig Bengtsson som är styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar Stockholm.

#### Revisorer

Jeanette Larsson  
Redovisningshuset

#### Valberedning

Ulrika Jönsson	sammankallande
Emma Nilsson	

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

- Fyra lägenheter har bytt ägare.
- Samtliga ljuspunkter utbytta till LED
- Årstämma på innergården.
- Extra amortering 300 000 kr på föreningens lån.

**Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 48 (48) medlemmar. Under året har 5 (3) medlemmar tillträtt samt 5 (2) medlemmar utträtt ur föreningen vid 5 (2) överlåtelser.  
Ingen medlem har vare sig ansökt eller beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	2 141	2 332	2 332	2 329
Resultat efter finansiella poster	105	221	-500	100
Soliditet (%)	55,03	54,60	54,13	54,29
Fastighetslån kr/kvm	10 176	10 377	10 460	10 528
Årsavgift kr/kvm	744	811	811	811

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 477 000	14 778 000	570 186	-1 221 664	221 070	<b>34 824 592</b>
Disposition av föregående års resultat:			113 000	108 070	-221 070	<b>0</b>
Årets resultat					104 721	<b>104 721</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>20 477 000</b>	<b>14 778 000</b>	<b>683 186</b>	<b>-1 113 594</b>	<b>104 721</b>	<b>34 929 313</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 113 594
årets vinst	104 721
	<b>-1 008 873</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	161 000
ianspråktagande av fond för yttreunderhåll	-72 000
i ny räkning överföres	-1 097 873
	<b>-1 008 873</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2020-12-31</b>	<b>-2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 140 620	2 331 915
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 140 620</b>	<b>2 331 915</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-788 682	-817 057
Övriga externa kostnader	4	-140 905	-136 532
Personalkostnader	5	-126 315	-131 344
Avskrivningar		-585 627	-585 627
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 641 529</b>	<b>-1 670 560</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>499 091</b>	<b>661 355</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-394 370	-440 285
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-394 370</b>	<b>-440 285</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>104 721</b>	<b>221 070</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>104 721</b>	<b>221 070</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	60 635 197	61 220 824
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>60 635 197</b>	<b>61 220 824</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>60 635 197</b>	<b>61 220 824</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8, 9	2 350 042	1 776 501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	37 015	34 326
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 387 057</b>	<b>1 810 827</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	452 047	753 597
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>452 047</b>	<b>753 597</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 839 104</b>	<b>2 564 424</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>63 474 301</b>	<b>63 785 248</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 255 000	35 255 000
Fond för yttre underhåll		683 186	570 186
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>35 938 186</b>	<b>35 825 186</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 113 594	-1 221 664
Årets resultat		104 721	221 070
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 008 873</b>	<b>-1 000 594</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>34 929 313</b>	<b>34 824 592</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	23 079 398	28 384 462
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 079 398</b>	<b>28 384 462</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	4 987 314	236 000
Leverantörsskulder		9 631	66 100
Skatteskulder		98 210	94 990
Övriga skulder		2 010	2 010
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	368 425	177 094
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 465 590</b>	<b>576 194</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>63 474 301</b>	<b>63 785 248</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		104 721	221 070
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		585 627	585 627
Förändring skatteskuld/ fodran		1 834	3 417
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>692 182</b>	<b>810 114</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 689	394
Förändring av leverantörsskulder		-56 469	28 209
Förändring av kortfristiga skulder		191 331	-170 985
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>824 355</b>	<b>667 731</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skulder till kreditinstetut		-553 750	-227 020
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-553 750</b>	<b>-227 020</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>270 605</b>	<b>440 711</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	9	2 485 296	2 044 585
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 755 901</b>	<b>2 485 296</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	5 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	2 051 258	2 237 736
P-plats	88 750	91 467
Tillägg för bilplats med laddmöjlighet	0	2 100
Övriga objekt	612	612
	<b>2 140 620</b>	<b>2 331 915</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Trädgårdsskötsel	30 500	36 563
Snöröjning/sandning	16 554	50 363
Hisskostnader	52 953	46 504
Besiktningkostnader	2 348	2 280
Reparationer	32 594	24 099
Serviceavtal	0	9 375
Trädgård och utemiljö	5 866	9 375
Planerat underhåll	71 791	48 000
Fastighetsel	48 860	49 469
Uppvärmning	310 680	328 594
Vatten och avlopp	67 220	58 680
Avfallshantering	77 953	78 974
Försäkringskostnader	46 917	44 894
Kabel-tv	21 753	21 107
Förbrukningsmaterial	2 693	8 781
Öresutjämning	0	-1
	<b>788 682</b>	<b>817 057</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsavgift	50 015	48 195
Telefon och porto	7 508	7 375
Revisionsarvode	17 563	17 000
Ekonomisk förvaltning	60 372	58 309
Övriga poster	5 447	5 653
	<b>140 905</b>	<b>136 532</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	50 000	50 000
Lön lokalvårdare	60 000	60 000
Sociala avgifter lokalvårdare	16 315	21 344
	<b>126 315</b>	<b>131 344</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	56 100 000	56 100 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>56 100 000</b>	<b>56 100 000</b>
Ingående avskrivningar	-3 979 176	-3 393 549
Årets avskrivningar	-585 627	-585 627
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 564 803</b>	<b>-3 979 176</b>
Redovisat värde mark	9 100 000	9 100 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>9 100 000</b>	<b>9 100 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>60 635 197</b>	<b>61 220 824</b>
Taxeringsvärden byggnader	28 000 000	28 000 000
Taxeringsvärden mark	6 600 000	6 600 000
	<b>34 600 000</b>	<b>34 600 000</b>

#### Not 7 Markinventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 000	42 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>42 000</b>	<b>42 000</b>
Ingående avskrivningar	-42 000	-42 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-42 000</b>	<b>-42 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	46 188	44 802
Avräkningskonto förvaltare	2 303 854	1 731 699
	<b>2 350 042</b>	<b>1 776 501</b>

### Not 9 Likvida medel vid årets slut

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Kassamedel	299	299
Banktillgodohavanden	451 748	753 298
Klientmedelskonto förvaltare ligger under kortfristiga fordringar	2 303 854	1 731 699
	<b>2 755 901</b>	<b>2 485 296</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	15 882	15 154
Kabel-TV	5 102	5 081
Ekonomisk förvaltning	16 031	15 641
Bankkostnad	0	-1 550
	<b>37 015</b>	<b>34 326</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek 8247	1,25	2020-04-30	0	4 797 176
Stadshypotek 6289	1,72	2020-04-30	0	9 580 000
Stadshypotek 2957	1,34	2022-06-01	4 800 000	4 860 000
Stadshypotek 3352	1,63	2021-06-01	4 715 814	4 735 814
Stadshypotek 8471	1,32	2024-04-30	4 600 720	4 647 472
Stadshypotek 3406	1,36	2025-04-30	9 202 250	0
Stadshypotek 3503	1,31	2023-04-30	4 747 928	0
			<b>28 066 712</b>	<b>28 620 462</b>
Kortfristig del			4 987 314	236 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 271 500 kr

Lån som förfaller inom ett år: 4 715 814 kr

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Räntekostnader	31 357	34 510
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Sociala avgifter	15 710	15 710
Revision	17 000	17 000
Fastighetsel	4 898	4 178
Fjärrvärme	38 125	38 999
Avfallskostnader	13 131	2 882
Förutbetalda avgifter och hyror	190 802	7 252
Sandning/ snöröjning	2 281	6 563
Trivselåtgärder/ gran	5 121	0
	<b>368 425</b>	<b>177 094</b>

Södertälje 2021-

Torbjörn Samuelsson

Inger Lund

Stig Bengtsson

Maria-Therese Tholin

Madelaine Hede

Min revisionsberättelse har lämnats

Jeanette Larsson  
Revisor  
Revisorshuset