



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 Rosendal Större nr 3

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 2019 och 2048.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-10-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-02-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Peter Söderman	Ordförande
Åsvor Brynnel	Ledamot
Björn Nilsson	Ledamot
Anders Olofsson	Ledamot
Jesper Svanholm	Ledamot

Inga-Lill Lovén	Suppleant
Anders Torssander	Suppleant
Hedda Åström Werner	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ole Deurell	Ordinarie Extern	Parameter revision
-------------	------------------	--------------------

Valberedning

Berit Ugglå
Ingemar Gustafsson Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rosendal Större nr 3	1978	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

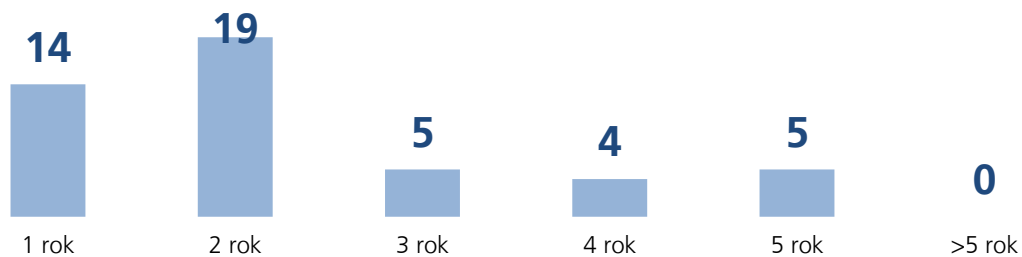
Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 1937.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 623 m², varav 3 052 m² utgör lägenhetsyta och 1 571 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 11 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Café Fru Kost	85 m ²	20221215
Galleriet	23 m ²	20230930
Siv & Åke	63 m ²	20231130
Siv & Åke	28 m ²	20210930
Serieslussen	96 m ²	20210930
Siv & Åke	41 m ²	20210930
Staffans Serier	43 m ²	20230930
Tjeinch	80 m ²	20220531
Ej uthyrd lokal	30 m ²	

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Cykelrum	Utrymme för boende att parkera cyklar
Gym	Utrymme utrustat med löpband och pilatesbollar
Mangelrum	Mangelrum med kallmangel
Snickeri	Utrymme för boende att snickra
Styrelserum	Styrelserum med diskbänk och trådlöst wifi
Toalett	Toalett med tvättställ i anslutning till tvättstuga
Torkrum	Torkrum med värmefläkt
Tvättstuga	Tvättstuga med 3 maskiner, torktumlare och torkskåp

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Underhåll av altan och plåttak för en hyreslägenhet	2020	70 494 kr
Åtgärder med anledning av den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK)	2020	52 509 tkr
Ytbehandling av ekpanelerna i gatuplanet	2020	277 360 kr
Underhåll av fönster för en hyreslägenhet	2020	61 244 kr
Byte av rostig radiator	2020	34 000 kr
Byte av grundvattenpump i fjärrvärmecentralen	2020	19 456 kr
Målning av dörrarna mot gården	2020	11 968 kr
Byte av en dörröppnare	2020	28 066 kr
Byte av armaturer, termostat och timer i tvättstuga och torkrum	2020	20 500 kr
Besiktning av hela hissystemet	2019	10 418 kr
Renovering av kök i en hyresrätt	2019	43 580 kr
Besiktning av fyra hyreslägenheter	2019	10 500 kr
Besiktning av eldstäder	2019	5 338 kr
Byte av en dörröppnare	2019	28 114 kr
Värdering av hyreslokaler och garageplatser	2019	18 562 kr
Åtgärdande av vattenskador	2019	47 750 kr
Nya värmeslingor på taket	2019	212 245 kr
Målning av taket	2019	239 946 kr
Systematiskt brandskyddsarbete	2019	91 367 kr
Ta fram en underhållsplan	2019	42 565 kr
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2019	18 938 kr
Farliga fönster i trapphus har barnsäkrats	2018	
Besiktning av hyreslägenhet	2018	
Sotning	2018	
Inventering av extra förräds- och lokalytor	2018	
Trapphusbelysning LED	2018	

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2018
Brandvarnare är uppsatta i trapphusen	2018
Taksäkerhetsarbeten	2017
Stambyte i källare	2017 - 2018
Målning garagenummer	2017
Installerat råttfällor	2017

Planerat underhåll	År
---------------------------	-----------

Måla fönsterna och balkongdörrar mot gatan	2021
Byta hissmaskineriet	2022
Byta våtrum och tätskikt i hyreslägenheterna	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

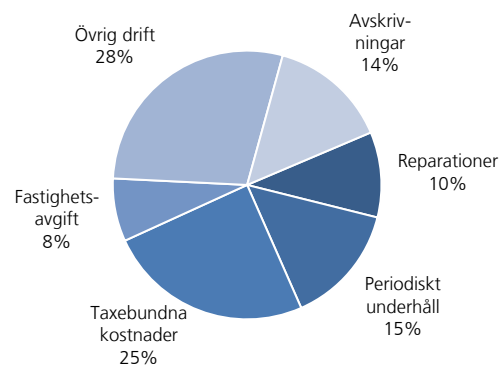
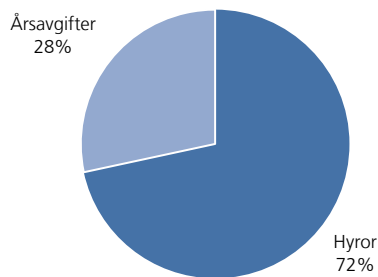
Avtal	Leverantör
Bredband/Fiber	A3
Ekonomisk förvaltning	Sveriges Bostadsrättscentrum (SBC)
El	Ellevio
Fastighetskötsel	Åkerlunds Fastighetservice
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hissar	Kone och Kiwa Inspecta
Klottersanering	XLNT allservice
Sophämtning	Liselotte Löf
Sophämtning	Stockholm Vatten
Sophämtning	Suez
Snöröjning	DB Tak
Vatten	Stockholm Vatten

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	484 330	780 537
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 126 922	2 187 148
Finansiella intäkter	20	116
Minskning kortfristiga fordringar	0	11 272
Ökning av långfristiga skulder	440 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	57 729
	2 566 942	2 256 265
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 351 990	2 492 869
Finansiella kostnader	25 607	29 603
Ökning av kortfristiga fordringar	9 271	0
Minskning av långfristiga skulder	0	30 000
Minskning av kortfristiga skulder	50 334	0
	2 437 202	2 552 472
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	614 070	484 330
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	129 740	-296 207

*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

Under 2019 har:

Ekpanelerna i gatuplanet ytbehandlats.

Underhåll utförts på fönster för en hyreslägenhet på Bellmansgatan 26A.

Underhåll utförts på en altan på Bellmansgatan 26A och på plåttaket under nämnda altan.

Åtgärder med anledning av den obligatoriska ventilationskollen (OVK) genomförts.

En rostig radiator reparerats.

Dörröppnaren till porten på Bellmansgatan 26 bytts ut.

Armaturer, termostat och timer i tvättstugan och torkrummet bytts ut.

Grundvattenpumpen i fjärrvärmecentralen bytts ut.

Dörrarna mot gården målats och i övrigt åtgärdats.

Ovanstående händelser finns även angivna med kostnader under rubriken "Utfört underhåll" i förvaltningsberättelsen.

Dessutom har:

En energideklaration tagits fram. Detta sker vart tionde år.

En vattenskada i källaren åtgärdats.

Klotter sanerats sex gånger.

Uppkomna fel i hissarna åtgärdats två gånger.

Hyresrabatter på 95 649 kr har lämnats till hyreslokalerna i gatuplanet, pga. coronakrisen. För detta har föreningen erhållit 49 354 kr i statligt stöd.

Litet Nystan AB flyttat till nya lokaler på Folkungagatan och överlåtit sina två lokaler till Siv & Åke AB.

Vidare har arbetet med att digitalisera informationen från styrelsen till medlemmarna avslutats. Alla medlemmar får nu informationen skickad till sig via mejl, utom ett fåtal som särskilt önskat att även fortsättningsvis få informationen i brevlådan.

Arbetet med inventering och fördelning av vind- och källarförråd har fortsatt. Arbetet beräknas avslutas under 2021.

En arbetsgrupp har upphört och en arbetsgrupp har bytt namn:

Arbetsgruppen "Hyror och Medlemsavgifter" har upphört eftersom utredningen om marknadsmässiga hyror för hyreslokaler är slutförd och utredningen om medlemsavgifter istället förs inom styrelsen.

Arbetsgruppen "Vind och energi" har bytt namn till "Klimat och miljö" eftersom utredningen om försäljning av vinden kom fram till att en sådan försäljning inte ska genomföras. Gruppen fortsätter med att utreda besparingar av energiförbrukning men utreder även andra klimat- och miljöförbättrande åtgärder, inklusive möjlighet att ladda elbilar i garaget.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 43 st
Överlåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 60
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 59

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	219	219	219	219
Hyror/m ² hyresrättsyta	632	639	901	805
Lån/m ² bostadsrättsyta	826	670	680	376
Elkostnad/m ² totalyta	7	9	7	6
Värmekostnad/m ² totalyta	109	121	121	134
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	11	15	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	6	6	10	4
Soliditet (%)	57	64	68	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-641	-768	-665	-1 881
Nettoomsättning (tkr)	2 074	2 183	2 149	2 152

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 052 m² bostäder och 1 571 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	6 752 444	0	0	6 752 444
Fond för yttre underhåll	1 981 924	1 090 769	-495 771	1 386 926
S:a bundet eget kapital	8 734 368	1 090 769	-495 771	8 139 370
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 493 230	-1 090 769	-272 566	-3 129 895
Årets resultat	-641 432	-641 432	768 337	-768 337
S:a ansamlad förlust	-5 134 662	-1 732 201	495 771	-3 898 232
S:a eget kapital	3 599 706	-641 432	0	4 241 138

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-641 432
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 402 461
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 090 769
summa balanserat resultat	-5 134 662

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

398 765
-4 735 897

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	2 073 851	2 183 225
Övriga rörelseintäkter	Not 3	53 071	3 923
Summa rörelseintäkter		2 126 922	2 187 148
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 016 914	-2 176 213
Övriga externa kostnader	Not 5	-257 574	-239 533
Personalkostnader	Not 6	-77 502	-77 123
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-390 777	-433 129
Summa rörelsekostnader		-2 742 768	-2 925 998
RÖRELSERESULTAT		-615 845	-738 850
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20	116
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 607	-29 603
Summa finansiella poster		-25 587	-29 487
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-641 432	-768 337
ÅRETS RESULTAT		-641 432	-768 337

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	5 732 747	6 123 466
Maskiner	Not 9	0	58
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 732 747	6 123 524
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 732 747	6 123 524
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9 982	686
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	578 493	447 228
Summa kortfristiga fordringar		588 475	447 914
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		35 671	37 221
Summa kassa och bank		35 671	37 221
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		624 146	485 135
SUMMA TILLGÅNGAR		6 356 892	6 608 659

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 752 444	6 752 444
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 981 924	1 386 926
Summa bundet eget kapital		8 734 368	8 139 370
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 493 230	-3 129 895
Årets resultat		-641 432	-768 337
Summa fritt eget kapital		-5 134 662	-3 898 232
SUMMA EGET KAPITAL		3 599 706	4 241 138
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	850 000
Summa långfristiga skulder		0	850 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 320 000	1 030 000
Leverantörsskulder		200 772	211 013
Skatteskulder		13 748	11 304
Övriga skulder		42 541	51 990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	180 126	213 214
Summa kortfristiga skulder		2 757 187	1 517 521
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 356 892	6 608 659

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 årsboks slutet. 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	2020	2019
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Standardförbättringar	10 år	10 år
Maskiner	Fullt avskriven	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	615 624	615 624
Hyror bostäder	294 725	305 119
Hyror lokaler momspliktiga	828 273	831 080
Hyror lokaler	23 523	23 353
Hyror garage moms	168 760	196 890
Hyror garage	219 900	192 450
Hyror förråd	18 700	18 700
Hysesrabatt	-95 649	0
Öresutjämning	-4	9
	2 073 851	2 183 225

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Extra statligt stöd	49 354	0
Övriga intäkter	3 717	3 923
	53 071	3 923

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	51 611	50 919
	Fastighetskötsel beställning	0	1 823
	Snöröjning/sandning	12 150	29 258
	Städning entreprenad	78 975	77 926
	Städning enligt beställning	55 305	52 847
	Mattvätt/Hyrmattor	5 543	5 547
	Sotning	8 891	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	43 619	18 938
	Hissbesiktning	3 874	6 581
	Myndighetstillsyn	5 832	0
	Gård	318	2 330
	Förbrukningsmateriel	2 957	4 057
	Brandskydd	6 804	96 704
		275 878	346 931
	Reparationer		
	Tvättstuga	22 989	8 166
	Entré/trapphus	45 735	32 138
	VVS	119 944	84 929
	Hiss	26 717	45 675
	Balkonger/altaner	10 494	0
	Garage/parkering	9 465	13 022
	Skador/klotter/skadegörelse	13 739	14 907
	Vattenskada	34 838	47 711
		283 922	246 547
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	0	43 580
	Tak	0	452 191
	Fönster	338 584	0
	Balkonger/altaner	60 180	0
		398 765	495 771
	Taxebundna kostnader		
	El	31 876	42 551
	Värme	503 200	558 206
	Vatten	54 645	50 087
	Sophämtning/renhållning	91 255	66 726
		680 976	717 569
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	49 566	47 751
	Kabel-TV	11 306	11 177
	Bredband	107 339	103 749
		168 211	162 676
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	209 163	206 719
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 016 914	2 176 213

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	613	306
	Tele- och datakommunikation	1 146	1 145
	Juridiska åtgärder	114 130	18 562
	Inkassering avgift/hyra	3 690	2 550
	Hysesförluster	0	1 141
	Revisionsarvode extern revisor	22 053	21 998
	Föreningskostnader	6 319	651
	Fritids- och trivselkostnader	155	1 289
	Studieverksamhet	4 860	852
	Förvaltningsarvode	90 617	89 320
	Förvaltningsarvoden övriga	0	27 516
	Administration	7 355	4 303
	Konsultarvode	556	58 924
	Föreningsavgifter	0	5 026
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 080	5 950
		257 574	239 533
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 000	60 000
	Sociala kostnader	17 502	17 123
		77 502	77 123
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	115 660	115 660
	Förbättringar	275 058	275 058
	Maskiner	58	42 410
		390 777	433 129

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 611 365	13 611 365
	Utgående anskaffningsvärde	13 611 365	13 611 365
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 487 900	-7 097 181
	Årets avskrivningar enligt plan	-390 719	-390 719
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 878 618	-7 487 900
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 732 747	6 123 466
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 736 163	2 736 163
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	37 200 000	37 200 000
	Taxeringsvärde mark	73 000 000	73 000 000
		110 200 000	110 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	96 000 000	96 000 000
	Lokaler	14 200 000	14 200 000
		110 200 000	110 200 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	235 613	235 613
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	235 613	235 613
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-235 554	-193 144
	Årets avskrivningar enligt plan	-59	-42 410
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-235 613	-235 554
	Redovisat restvärde vid årets slut	-1	59
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	63 292	63 292
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	63 292	63 292
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-63 292	-63 292
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-63 292	-63 292
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	94	119
	Klientmedel hos SBC	578 399	447 109
		578 493	447 228

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 386 926	296 157
	Reservering enligt stadgar	1 090 769	1 090 769
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-495 771	0
	Vid årets slut	1 981 924	1 386 926

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,950 %	500 000	0	2021-02-04
	Handelsbanken	1,100 %	820 000	880 000	2021-09-30
	Handelsbanken	1,100 %	1 000 000	1 000 000	2021-03-15
	Summa skulder till kreditinstitut		2 320 000	1 880 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 320 000	-1 030 000	
			0	850 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 092 000	6 092 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	2 700	3 246
	Avgifter och hyror	177 426	209 968
		180 126	213 214

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Försäljning av en hyresrätt som blivit omvandlad till bostadsrätt.


Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

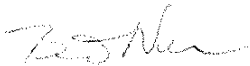
STOCKHOLM den 9 / 3 2021



Peter Söderman
Ordförande



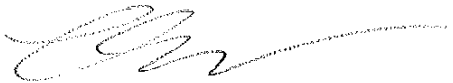
Åsvor Brynnel
Ledamot



Björn Nilsson
Ledamot



Anders Olofsson
Ledamot



Jesper Svanholm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 3 2021



Ole Deurell
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Rosendal Större 3
Org.nr. 716416-5883

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rosendal Större 3 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misslag, 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.

Parameter

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 Brf Rosendal Större 3 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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.

Stockholm den 24/3 - 2021



Ole Deurell

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