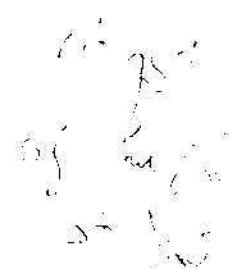


## Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning, samt att i lämplig omfattning tillhandahålla servicefunktion såsom restaurang.

Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

#### Föreningens byggnader

Byggnaderna ligger i Vallentuna kommun och har beteckningen Vallentuna-Mörby 1:24. Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Föreningens byggnader utgörs av tvåvåningshus med 166 lägenheter, varav 165 som upplåts med bostadsrätt och 1 används som gästlägenhet.

Totalytan enligt taxeringsbesked uppgår till 12 831 m<sup>2</sup>, varav 10 694 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

#### Lägenhetsfördelning

9 st 1 rum och kokskåp  
32 st 1 rum och kök  
31 st 2 rum och kök  
68 st 3 rum och kök  
26 st 4 rum och kök  
166 st lägenheter

#### Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det ett gästrum och en gästlägenhet som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns även matsal, TV-rum, motionsal med bastu, bibliotek och vävsal.

#### Restaurangen

Rosengårdens Restaurang avslutade sin verksamhet 2019-03-31. Restaurang Syrrans tog över 2019-04-24. Matlagning sker i Rosengårdens kök och utan garanti för antalet serverade matportioner. Det finns en företagarförsäkring för restaurangen.

#### Fastighetsförvaltning

Föreningen har ett avtal med Mats Lindbergs Fastighetsförvaltning AB om fastighetsskötsel till och med 2023-12-31.

#### Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

*[Handwritten signature and date]*  
2020-03-24

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

80 st nya stolar inköptes till matsalen, 203 320 kr. Nya markisdukar inklusive fjärrstyrning utanför matsal 43 492 kr. Reparation av fläkt i köket 45 405 kr.

Byte av sekundärluftsdysor i pelletspanna, 21 775 kr. Ny stokerskruv 75 413 kr. Renovering av trapphus och korridorer Rgv 27, 35, 37, 45, 47, 285 847 kr. Renovering badrum gästlägenheten i annexet 153 750 kr. Renovering bastu, dusch o toalett 175 590 kr. Ny entréport 71 469 kr. Målning 31 st fönsterbleck och plåtkarmar ovanför balkonger 20 625 kr. OVK besiktning har utförts 61 250 kr. Ombyggnad av korridorbelysning till LED 33 163 kr. Reparation fasadbelysning till LED 30 354 kr. Kortläsare till garagehissen 38 281 kr.

60 st avstängningsventiler i garaget har bytts 222 500 kr vilket avses tas från underhållsfonden.

### Investeringar under 2018

Fyra st köksöar, för servering, inköptes till matsalen, 31 788 kr.

Ventilation – utbyte av fläktar, sanering av el, renovering av fläktrum 1 074 562 kr. Renovering av korridor Rgv 19-21 och 31-35, 301 702 kr. Yttre underhåll - målning av 107 st fönsterbleck och 5 plåttak vid blomfönster 65 125 kr. Bastec-anläggning i värmeundercentral och i fläktrum har uppgraderats, utbyte av CPU:er, programmering, ny pekskärm och nya routrar 64 483 kr.

Byte av 80 st stamventiler 141 750 kr och byte av 23 st fönster mot innergård har bytts ut 135 938 kr, vilket togs från underhållsfonden.

## Medlemsinformation

### Förändringar i medlemsantalet

	2019	2018
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	197	200
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	14	15
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-13</u>	<u>-18</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	198	197

Av föreningens 165 bostadsrättslägenheter har under året 13 (14) bytt ägare.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f.n. 1 500 kr.

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-05-20 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

			Mandatperiod
Norman Klaussen	ledamot	Ordförande	2019-2020
Gunilla Evén Tek	ledamot	Sekreterare	2019-2020
Lennart Ström	ledamot	Kassör	2019
Anders Wahlgren	ledamot		2019
Stig Jaremalm	ledamot		2019
Birgitta Silver Forsberg	ledamot		2019-2020
Rolf Hernegran	suppleant		2019
Ulla Bergström	suppleant		2019-2020

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i dess helhet av Norman Klaussen, Lennart Ström och Gunilla Evén Tek, två i förening.
- Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.
- 5 informationsmöten har hållits för medlemmarna samt en informationsmiddag har hållits för nyinflyttade.
- Arvode till styrelsen redovisas i not 2.

### Revisorer

Ordinarie:

PricewaterhouseCoopers AB  
Erik Rydén

Mats Blomgren  
Från föreningen

Suppleant:

PricewaterhouseCoopers AB  
Jan Lundin

Tommy Donath  
Från föreningen

### Nomineringskommitté

Gunnel Orselius Dahl (sammankallande), Inga-Lill Trenter och Gunilla Bohlin.

### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-10-24.



<b>Flerårsöversikt, kkr</b>	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	10 804	10 642	10 599	10 948	11 218
Resultat efter finansiella poster	894	-43	668	-468	-351
Soliditet %	22	19	17	14	14

Nyckeltal 2019

Lån per kvm/boyta	1 750,75 kr
Årsavgift per kvm/boyta	1 009,14 kr
Driftskostnad per kvm/totalyta (inkl personalkostn)	614,93 kr
Värmekostnad per kvm/totalyta	100,22 kr
Kassa per kvm/totalyta	527,29 kr
Likvida medel	6 765 613,08 kr
Rörelsekapital	7 620 500,08 kr

(Rörelsekapital består av likvida medel och kortfristiga fordringar.)

Boyta	10 694 kvm
Totalyta	12 831 kvm
Areal	37 758 kvm

**Förändring i eget kapital**

	<u>Medlemsinsatser</u>	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	3 303 484	1 437 337	86 737	-42 696	4 784 862
Resultatdisposition enligt föreningsstämman					
Reservering fond för yttre underhåll		388 800	-388 800		
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		-277 688	277 688		
Balanseras i ny räkning			-42 696	42 696	
<b>Årets resultat</b>				893 918	893 918
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 303 484</b>	<b>1 548 449</b>	<b>-67 071</b>	<b>893 918</b>	<b>5 678 780</b>

### Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står stående medel:

Balanserat resultat	-67 072
Årets resultat	893 918
<b>Totalt</b>	<b>826 846</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll enligt stadgarna	420 237
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-277 688
Balanseras i ny räkning	684 297
<b>Totalt</b>	<b>826 846</b>

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

*[Handwritten notes and signatures]*

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>190101-191231</b>	<b>180101-181231</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter		10 388 235	10 378 217
Övriga rörelseintäkter		415 473	263 785
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>10 803 708</b>	<b>10 642 002</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	1	-6 103 201	-6 688 273
Övriga externa kostnader		-510 756	-596 863
Personalkostnader	2	-1 276 242	-1 265 158
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3, 4	-1 769 962	-1 852 936
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 660 161</b>	<b>-10 403 230</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 143 547</b>	<b>238 772</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-249 629	-281 468
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-249 629</b>	<b>-281 468</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>893 918</b>	<b>-42 696</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>893 918</b>	<b>-42 696</b>

BALANSRÄKNING	Not	191231	181231
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader, mark och fastighetsförbättringar	3	18 029 412	19 683 736
Inventarier, verktyg och installationer	4	338 239	250 556
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 367 651</b>	<b>19 934 292</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		350 000	350 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>350 000</b>	<b>350 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 717 651</b>	<b>20 284 292</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		694 477	631 535
Övriga fordringar		92 101	127 656
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 309	68 247
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>854 887</b>	<b>827 438</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		6 765 613	4 282 801
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 765 613</b>	<b>4 282 801</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 620 500</b>	<b>5 110 239</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 338 151</b>	<b>25 394 531</b>



<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>191231</b>	<b>181231</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 303 484	3 303 484
Fond för yttre underhåll		1 548 449	1 437 337
<b>Summa bundet kapital</b>		<b>4 851 933</b>	<b>4 740 821</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-67 072	86 737
Årets resultat		893 918	-42 696
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>826 846</b>	<b>44 041</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 678 779</b>	<b>4 784 862</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6	18 722 500	18 722 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 722 500</b>	<b>18 722 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		650 943	572 482
Övriga skulder		106 524	107 413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 179 405	1 207 274
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 936 872</b>	<b>1 887 169</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 338 151</b>	<b>25 394 531</b>

*[Handwritten signature]*

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

I denna årsredovisning är varje delpost och varje total avrundad för sig enligt gängse avrundningsregler. För summering av de avrundade delposterna behöver därför inte nödvändigtvis stämma med de avrundade totalerna.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader och fastighetsförbättringar	10, 20 respektive 67 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 respektive 10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

### Föreningens fond för yttre underhåll

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.

### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet definieras som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutning.

### Uppgifter till resultaträkningen

<b>1 Driftskostnader</b>	191231	181231
Löpande reparationer och underhåll	1 875 110	2 553 258
Driftskostnader	4 228 091	4 435 015
	<b>6 103 201</b>	<b>6 688 273</b>

**2 Anställda och personalkostnader** 190101 180101  
- 191231 - 181231

Medelantalet anställda

Kvinnor	2,0	2,0
Män	0,0	0,0
<b>Totalt</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl. pensionskostnader

Styrelsearvode	135 450	132 000
Arvoden till intern revisor	18 000	18 000
Löner och andra ersättningar	805 114	789 215
Sociala kostnader och pensionskostnader (Varav pensionskostnader)	296 613 (14 289)	303 641 (13 800)
<b>Totala löner, ersättningar, pensionskostnader och sociala kostnader</b>	<b>1 276 242</b>	<b>1 242 856</b>

**3 Byggnader, mark och fastighetsförbättringar** 191231 181231

Byggnader och fastighetsförbättringar

Ingående anskaffningsvärden	46 240 939	46 240 939
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>46 240 939</b>	<b>46 240 939</b>

Ingående avskrivningar	-27 557 203	-25 798 775
Årets avskrivningar	-1 654 324	-1 758 428
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-29 211 527</b>	<b>-27 557 203</b>

<b>Redovisat värde</b>	<b>17 029 412</b>	<b>18 683 736</b>
------------------------	-------------------	-------------------

Mark

Ingående anskaffningsvärde	1 000 000	1 000 000
Årets förändring	-	-
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>

<b>Redovisat värde</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
------------------------	------------------	------------------

Taxeringsvärde byggnad	93 386 000	86 400 000
Taxeringsvärde mark	50 000 000	35 274 000
<b>143 386 000</b>		<b>121 674 000</b>

<b>4 Inventarier, verktyg och installationer</b>	191231	181231
Ingående anskaffningsvärden	1 519 061	1 487 273
Inköp	203 320	31 788
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 722 381</b>	<b>1 519 061</b>
Ingående avskrivningar	-1 268 505	-1 173 997
Årets avskrivningar	-115 637	-94 508
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1 384 142</b>	<b>-1 268 505</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>338 239</b>	<b>250 556</b>
<b>5 Övriga skulder till kreditinstitut</b>	191231	181231
Förfallotidpunkt, 1 – 5 år från balansdagen	18 722 500	18 722 500
<b>6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>		
<b>Ställda säkerheter</b>	191231	181231
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	25 968 000	25 968 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>25 968 000</b>	<b>25 968 000</b>

#### 7 Händelser efter balansdagen

Cirkulationspump till varmvattenssystemet har bytts 72 288 kr. Byte av stoftsluss till rökgasecyklon 31 245 kr. Planerad relining av avlopp till tvättstuga 1 och 2, bastu med dusch och toalett, har pga COVID-19 utbrottet skjutits upp av leverantören, förhoppningsvis kan det utföras senare under året.

Föreningen har särskilt beaktat COVID-19 utbrottet och gör bedömningen att påverkan på föreningen är begränsad.

#### UNDERSKRIFTER

Vallentuna den 2020-03-31

**Norman Klaussen**  
Styrelseordförande

**Gunilla Evén Tek**

**Lennart Ström**

**Anders Wahlgren**

**Stig Jaremalm**

**Birgitta Silver-Forsberg**

#### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

**Mats Blomgren**  
Auktoriserad revisor

**Erik Rydén**  
Intern revisor