

Årsredovisning 2019

BRF ROSENLINDEN
716422-0431

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1992-10-19.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen har 83 bostadsrätter om totalt 4 501 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

Styrelsens sammansättning

Emma Axberg	Ordförande
Kicki Nygren	Suppleant
Rita Lindström	Suppleant
Lars Persson	Sekreterare
Jan Lundgren	Ledamot
Magnus Adolfsson	Ledamot
Joseph Selin	Kassör

Valberedning

Kicki Nygren.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Rolf Peter Tomas Jonasson

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2010 Gemensam anläggning för elförbrukning
- 2011 Renovering av garaget Jakob inleds
- 2012 Kollektiv bostadsrättsförsäkring
- 2013 Stamspolning av hela fastigheten
- 2014 Ny teknisk förvaltare
- 2016 Fasadrenovering
- 2017 Källsortering av avfall
- 2018 Stamspolning av hela fastigheten
- 2019 Bergvärme/energibesparingar
- 2020 Ny teknisk förvaltare

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Verksamhetsberättelse brf. Rosenlinden
Verksamhetsåret 2019

Verksamhetsåret har präglats av installation av bergvärme med återvinning av frånluftsenergi, vattensparåtgärder. Byggstart i januari och driftsatt i september. Inom ramen för installationen har även ventilationssystemet justerats och OVK-besiktigats, värmesystemet har trimmats och nya termostater har monterats. Fastigheten har energideklarerats med de nya förutsättningarna.

Vid årsskiftet började samarbetet med NABO som ny ekonomisk förvaltare, nytt avtal om hisservice samt nytt avtal om fastighetsstädning. Under året har vi även bytt elleverantör. Gemensamhetsanläggningen garaget Jakob har ombildats till samfällighets-förening tillsammans med Brf. Jakob, Järfällahus AB, HSB Norra Stor-Stockholm.

Underhålls- och förbättringsåtgärder har varit av olika karaktär, exempelvis ombyggnad av del av cykelförråd till fastighetsförråd, målning av linjer i carport, byte av ljuskällor till LED-lampor i den takt de gamla slutat fungera.

Höststädningen av innergården genomfördes av några engagerade medlemmar, de mycket uppskattade grillkvällarna fortsätter och luciafirandet i paviljongen arrangerades traditionsenligt.

Parkeringsplatserna i carport har under året varit fullbelagda, i garaget Jakob har det funnits lediga platser av den anledningen att ett företag sade upp sina avtal om 5 platser, samt ett par avflyttningar från kommunen.

Under året har arbetet i styrelsen genomförts med engagemang och smidighet av samtliga medlemmar i styrelsen, såväl ordinarie som suppleanter. Styrelsen har även ett mycket gott samarbete med SEB, arbetet med amorteringar av lån omplaceringar mm sker i god ordning.

Styrelsen har samma antal medlemmar som föregående verksamhetsår (5 ordinarie och 2 suppleanter). Styrelsen har under året genomfört 10 ordinarie möten, 1 extra möte, 1 konstituerande samt ordinarie årsstämma. Under 2019 har vi fått 6 nya medlemmar, 2 lägenheter hyrs ut i andra hand.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 96 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 937	3 555	3 665	3 632
Resultat efter fin. poster	641	64	461	-4 768
Soliditet, %	31	32	32	30
Yttre fond	388	240	-	-
Taxeringsvärde	63 343	54 609	54 609	-
Bostadsyta, kvm	4 501	4 501	4 501	4 501
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	712	712	750	-
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 999	8 120	8 305	-
Genomsnittlig skuldränta, %	0,88	1,16	1,09	1,06
Belåningsgrad, %	69,92	68,67	66,00	68,00

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	13 510	-	-	13 510
Fond, yttre underhåll	240	-	148	388
Balanserat resultat	3 828	64	-148	3 744
Årets resultat	64	-64	641	641
Eget kapital	17 642	0	641	18 283

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 744
Årets resultat	<u>641</u>
Totalt	4 385

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	240
Att från yttre fond i anspråk ta	-13
Balanseras i ny räkning	<u>4 158</u>
	4 385

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 937	3 869
Rörelseintäkter		30	0
Summa rörelseintäkter		3 968	3 869
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-2 088	-2 397
Övriga externa kostnader	8	-155	-230
Personalkostnader	9	-118	-136
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-624	-610
Summa rörelsekostnader		-2 986	-3 374
Rörelseresultat		982	495
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-341	-431
Summa finansiella poster		-341	-431
Resultat efter finansiella poster		641	64
Årets resultat		641	64

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	57 927	53 223
Summa materiella anläggningstillgångar		57 927	53 223
Summa anläggningstillgångar		57 927	53 223
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		56	30
Övriga fordringar	12	37	106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	76	60
Summa kortfristiga fordringar		169	195
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 368	1 588
Summa kassa och bank		1 368	1 588
Summa omsättningstillgångar		1 537	1 783
Summa tillgångar		59 464	55 006

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 510	13 510
Fond för yttre underhåll		388	240
Summa bundet eget kapital		13 898	13 750
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 744	3 828
Årets resultat		641	64
Summa fritt eget kapital		4 385	3 892
Summa eget kapital		18 283	17 642
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	39 834	35 719
Summa långfristiga skulder		39 834	35 719
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		670	830
Leverantörsskulder		29	127
Skatteskulder		223	215
Övriga kortfristiga skulder		62	94
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	363	379
Summa kortfristiga skulder		1 347	1 645
Summa eget kapital och skulder		59 464	55 006

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Rosenlinden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	3,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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 och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Försäkringsersättning	31	0
Hysesintäkter, p-platser	251	286
Intäktsreduktion	-25	-8
Årsavgifter, bostäder	3 205	3 205
Övriga intäkter	505	386
Summa	3 968	3 869

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	82	147
Fastighetsskötsel	181	177
Snöskottning	26	25
Städning	69	105
Trädgårdsarbete	13	19
Övrigt	0	1
Summa	372	474

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	248	224
Summa	248	224

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Energiprojekt Enex	0	0
Övrigt	0	92
Summa	0	92

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	414	291
Sophämtning	116	139
Uppvärmning	370	598
Vatten	132	149
Summa	1 032	1 178

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	123	6
Fastighetsförsäkringar	61	70
Fastighetsskatt	115	108
Kabel-TV	87	194
Samfällighet	51	51
Summa	437	429

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	7	7
Kameral förvaltning	67	102
Revisionsarvoden	12	13
Övriga förvaltningskostnader	69	108
Summa	155	230

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Löner, arbetare	24	26
Sociala avgifter	22	27
Styrelsearvoden	72	84
Summa	118	136

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	340	430
Övriga räntekostnader	1	0
Summa	341	431

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	66 088	66 088
Årets inköp	5 328	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	71 416	66 088
Ingående ackumulerad avskrivning	-12 865	-12 255
Årets avskrivning	-624	-610
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 489	-12 865
Utgående restvärde enligt plan	57 927	53 223
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 000</i>	<i>5 000</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	47 743	42 409
Taxeringsvärde mark	15 600	12 200
Summa	63 343	54 609

Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	37	106
Summa	37	106

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	40	0
Försäkringspremier	5	0
Förvaltning	16	0
Kabel-TV	12	0
Räntor	2	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	60
Summa	76	60

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
SEB	2020-11-28	0,66 %	5 998	5 998
SEB	2020-12-28	0,72 %	15 000	15 000
SEB	2020-08-28	0,56 %	10 000	10 000
SEB	2020-10-28	0,66 %	2 146	2 226
SEB	2020-05-28	1,10 %	2 950	3 325
SEB	2020-01-28	0,58 %	4 410	-
Summa			40 504	36 549
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			670	

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	14	16
El	56	0
Förutbetalda avgifter/hyror	285	240
Sociala avgifter	0	1
Utgiftsräntor	5	11
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3	112
Summa	363	379

Not 16, Ställda säkerheter

Totalt uttagna pantbrev

Summa

2019-12-31

52 716

52 716

2018-12-31

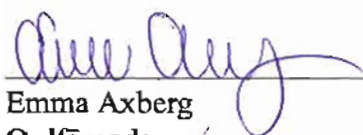
52 716

52 716

Underskrifter

Järfälla 2020-04-29, 2020 - 04 - 29

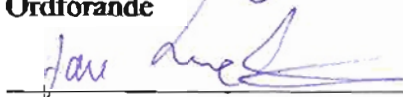
Ort och datum



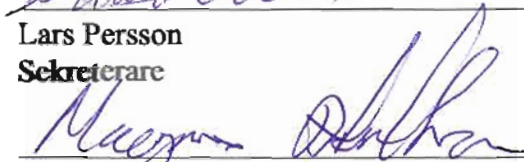
Emma Axberg
Ordförande



Lars Persson
Sekreterare



Jan Lundgren
Ledamot



Magnus Adolfsson
Ledamot



Joseph Selin
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 07



Rolf Peter Tomas Jonasson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rosenlinden, org.nr 716422-04-31

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rosenlinden för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 2019 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 för föreningen.

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 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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rosenlinden för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

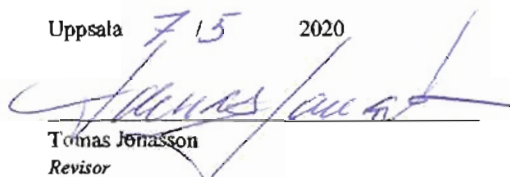
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala 7/5 2020


Tomas Jonasson
Revisor