

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

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.

den BRF  
2020-12-31  
A/S

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### 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, motionssal med bastu, bibliotek och vävsal.

#### Restaurangen

Restaurang Syrrans avslutade sin verksamhet 2020-09-11.

Matlagning har skett 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.

EN  
Ka BRF  
Lindberg  
R  
A

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inköp av ny torktumlare till tvättstuga 1, 36 176 kr. Begagnad städmaskin, 45 000 kr. Container 22 kbm med rulltäckning för trädgårdsavfall 62 500 kr.

Ny grusväg och markarbeten för nya containern vid cykelgaraget, 90 540 kr. Renovering av belysning och uppdatering till LED inom- och utomhus, 78 351 kr. Renovering/uppfräschning av gästrummet i annexet, 52 105 kr.

Relining av spillvatten från tvättstugor, bastu ut till stam, 136 875 kr.

Rengöring, skrapning och målning av pelletshus och panncentral, 52 660 kr. Rengöring, skrapning och målning av taksockel och loftgång annexet, 277 694 kr. Skrapning, rengöring och målning av takplåt blomfönstren, 27 955 kr.

● Kostnader för pannan – byte av stoftsluss rökgascyklon och återströmningsskydd, byte rökgasfläkt, ny cirkulationspump, byte av styrskåp och reservdelar till en kostnad av 153 497 kr. Jourarbeten vid larm pannstopp, askskruven fastnat, askskruven gick sönder 61 957 kr.

● Avskärningsplank vid panncentralen mot Rosengårdsvägen, 30 000 kr.  
Tre st nya branddörrar har inköpts och installerats och ny dörrautomatik till dessa, 117 614 kr.  
Renovering av trapphus och korridorer, Rgv 19, 49-51 och renovering trappa Rgv 49, 159 639 kr.  
Omlädsel av dynor matsal, 54 648 kr.

Renovering och målning av alla balkonger 525 000 kr vilket avses tas från underhållsfonden.

### Investeringar under 2019

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 togs från underhållsfonden.

## Medlemsinformation

### Förändringar i medlemsantalet

	2020	2019
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	196	197
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	12	13
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-10	-14
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	198	196

Av föreningens 165 bostadsrättslägenheter har under året 10 (13) bytt ägare.

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

Handwritten notes: "la i EU", "BRF", "do", "ant 1/16"

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-05-25 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

			Mandatperiod
Norman Klaussen	ledamot	Ordförande	2020
Eva Norén	ledamot	Sekreterare	2020-2021
Gunilla Evén Tek	ledamot	Kassör	2020
Anders Wahlgren	ledamot		2020-2021
Birgitta Silver Forsberg	ledamot		2020
Leif Andersson	ledamot		2020-2021
Rolf Hernegran	suppleant		2020-2021
Ulla Bergström	suppleant		2020

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i dess helhet av Norman Klaussen, Gunilla Evén Tek och Eva Norén, två i förening.
- Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.
- Ett informationsmöte, uppdelat på tre tillfällen, har hållits för medlemmarna. Ingen informationsmiddag har hållits förnyinflyttade, p g a Covid-19.
- 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

Lennart Ström (sammankallande), Inga-Lill Trenter och Gunilla Bohlin.

### Stadgar

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

BRF la  
de  
get it.

<b>Flerårsöversikt, kkr</b>	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	10 804	10 804	10 642	10 599	10 848
Resultat efter finansiella poster	277	894	-43	668	-468
Soliditet %	23	22	19	17	14

Nyckeltal 2020

Lån per kvm/boyta	1 750,75 kr
Årsavgift per kvm/boyta	1 009,17 kr
Driftskostnad per kvm/totalyta (inkl personalkostn)	669,47 kr
Värmekostnad per kvm/totalyta	107,50 kr
Kassa per kvm/totalyta	700,47 kr
Likvida medel	8 987 744,60 kr
Rörelsekapital	9 233 455,20 kr

(Rörelsekapital består av likvida medel och kortfristiga fordringar.)

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

**Förändringar i eget kapital**

Medlemsinsatser

	<b>Insats- kapital</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	3 303 484	1 548 449	-67 071	893 918	5 678 780
Resultatdisposition enligt föreningsstämman					
Reservering fond för yttre underhåll		420 237	-420 237		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-222 500	222 500		
Balanseras i ny räkning			893 918	- 893 918	
<b>Årets resultat</b>				<b>276 567</b>	<b>276 567</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 303 484</b>	<b>1 746 186</b>	<b>629 110</b>	<b>276 567</b>	<b>5 955 347</b>

*Handwritten signature and initials:*  
da...  
TO F...  
As...

### Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står stående medel:

Balanserat resultat	629 110
Årets resultat	276 567
<b>Totalt</b>	<b>905 677</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll enligt stadgarna	420 237
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-525 000
Balanseras i ny räkning	1 010 440
<b>Totalt</b>	<b>905 677</b>

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

Handwritten notes in the bottom right corner, including the number "257" and some illegible scribbles.

RESULTATRÄKNING	Not	200101-201231	190101-191231
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter		10 404 096	10 388 235
Övriga rörelseintäkter		399 951	415 473
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>10 804 047</b>	<b>10 803 708</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	1	-6 841 329	- 6 103 201
Övriga externa kostnader		-590 694	-510 756
Personalkostnader	2	-1 157 978	-1 276 242
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3, 4	-1 735 536	-1 769 962
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 325 537</b>	<b>-9 660 161</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>478 510</b>	<b>1 143 547</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-201 943	-249 629
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-201 943</b>	<b>-249 629</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>276 567</b>	<b>893 918</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>276 567</b>	<b>893 918</b>

Den 10/12/12  
BRF Rosengården

BALANSRÄKNING	Not	201231	191231
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader, mark och fastighetsförbättringar	3	16 410 987	18 029 412
Inventarier, verktyg och installationer	4	364 804	338 239
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 775 791</b>	<b>18 367 651</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>17 125 791</b>	<b>18 717 651</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		26 021	694 477
Övriga fordringar		117 203	92 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		112 487	68 309
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>255 711</b>	<b>854 887</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		8 987 744	6 765 613
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 987 744</b>	<b>6 765 613</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 243 455</b>	<b>7 620 500</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 369 246</b>	<b>26 338 151</b>

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the name "Lena EN" and other illegible markings.



BALANSRÄKNING	Not	201231	191231
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 303 484	3 303 484
Fond för yttre underhåll		1 746 186	1 548 449
<b>Summa bundet kapital</b>		<b>5 049 670</b>	<b>4 851 933</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		629 109	-67 072
Årets resultat		276 567	893 918
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>905 676</b>	<b>826 846</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 955 346</b>	<b>5 678 779</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	5, 6		
Övriga skulder till kreditinstitut		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		425 150	650 943
Övriga skulder		98 846	106 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 167 404	1 179 405
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 691 400</b>	<b>1 936 872</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 369 246</b>	<b>26 338 151</b>

la 11.10.20  
BRF Rosengården  
1/11

## 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. En 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>	201231	191231
Löpande reparationer och underhåll	2 577 065	1 875 110
Driftskostnader	4 264 264	4 228 091
	<b>6 841 329</b>	<b>6 103 201</b>

la  
BF  
25

<b>2 Anställda och personalkostnader</b>	200101	190101
	- 201231	- 191231

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	135 675	135 450
Arvoden till intern revisor	18 000	18 000
Löner och andra ersättningar	788 271	805 114
Sociala kostnader och pensionskostnader (Varav pensionskostnader)	207 613 (13 260)	296 613 (14 829)
<b>Totala löner, ersättningar, pensionskostnader och sociala kostnader</b>	<b>1 157 978</b>	<b>1 276 242</b>

<b>3 Byggnader, mark och fastighetsförbättringar</b>	201231	191231
--	--------	--------

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	-29 211 527	-27 557 203
Årets avskrivningar	-1 618 425	-1 654 324
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-30 829 952</b>	<b>-29 211 527</b>

<b>Redovisat värde</b>	<b>15 410 987</b>	<b>17 029 412</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	93 386 000
Taxeringsvärde mark	50 000 000	50 000 000
<b>143 386 000</b>	<b>143 386 000</b>	<b>143 386 000</b>

la  
RS-F  
ES  
10/10/11

<b>4 Inventarier, verktyg och installationer</b>	201231	191231
Ingående anskaffningsvärden	1 722 381	1 519 061
Inköp	143 676	203 320
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 866 057</b>	<b>1 722 381</b>
Ingående avskrivningar	-1 384 142	-1 268 505
Årets avskrivningar	-117 111	-115 637
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1 501 253</b>	<b>-1 384 142</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>364 804</b>	<b>338 239</b>
<b>5 Övriga skulder till kreditinstitut</b>	201231	191231
Förfallotidpunkt, 1 – 5 år från balansdagen	18 722 500	18 722 500
<b>6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>		
<b>Ställda säkerheter</b>	201231	191231
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>

la  
R-f  
Gen

## 7 Händelser efter balansdagen

Ny restauratör, Sofi Catering, startade upp sin verksamhet 2021-02-01.

Renovering av trapphus och korridorer, Rgv 3-11, 147 401 kr och slipning och lackering av alla handledare i fastigheten 60 633 kr.

Föreningen har, med hjälp av jurist, påbörjat arbetet med att uppdatera och anpassa stadgarna. Förslag på nya stadgar presenteras till föreningsstämman, som är planerad att hållas i slutet av maj.

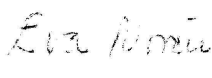
Föreningen har särskilt beaktat COVID-19 utbrottet och gör bedömningen att påverkan på föreningen är begränsad.

## UNDERSKRIFTER

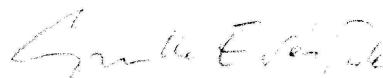
Vallentuna den 23 april 2021



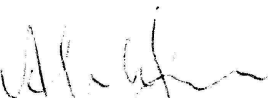
**Norman Klaussen**  
Styrelseordförande



**Eva Norén**




**Gunilla Evén Tek**



**Anders Wahlgren**



**Birgitta Silver-Forsberg**



**Leif Andersson**

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den 11 maj 2021



Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
**Mats Blomgren**  
Auktoriserad revisor

**Erik Rydén**  
Intern revisor