

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rosen

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. Styrelsen gör årlig avsättning till fonden för yttre underhåll med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde, se fondnoten. Vid framtida behov av större reparationer kan nya lån behöva tas upp. De närmaste årens underhållsarbeten beräknas finansieras med egna medel. Fonden för yttre underhåll har hittills inte tagits i anspråk för underhåll. 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 av likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2034.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se föreningens ekonomi och 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-06-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-11-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lidingö.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Lidingö Kroken ga:2. Föreningens andel är 50 procent. Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar anläggningar för garagebyggnader och markparkering..

Styrelsen

Sten Owe Lindh	Ordförande
Berit Elisabeth Berggren	Ledamot
John Tore Järvengren	Ledamot
Maud Ljungberg	Ledamot
Carl Åke Franzén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Rabina Rana	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Valberedning

Kerstin Franzén
Monica Zakrisson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-09-08. senare pga Coronapandemin.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KROKEN 5	1997	Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg&Partners.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme och återvinning av värme ur returluft.

Byggnadsår och ytor

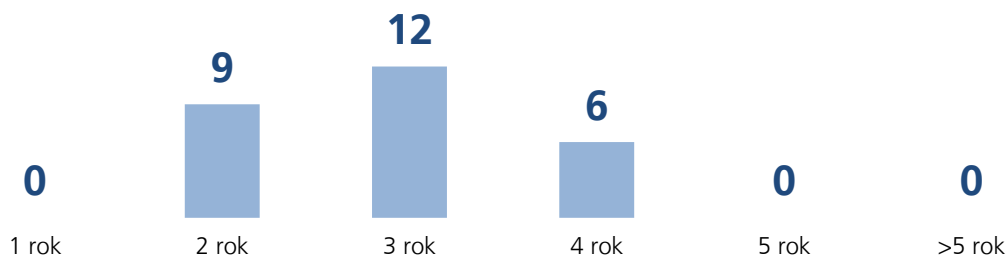
Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1998.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 989 m², varav 1 989 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övrigt

Kommentar

I fastigheten finns en gemensamhetslokal som medlemmarna kan disponera.

Övrigt

I fastigheten finns en gemensam tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Klinkergolv i A-huset omlagt	2020	Gamla klinkergolvet bomt.
Rengöring av betongtakpannor och behandling mot organisk påväxt	2019 - 2020	Rengöring färdigställd.
Målning av plåttak och takdetaljer av plåt	2019 - 2020	Målning av takplåt färdigställd.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av gemensamhetslokal och tvättstuga.	2021	
Stampsopning.	2021	Samtliga lägenheter och stammar.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Enerothes Fastighetsservice AB.
Städning av allmänna utrymmen	Allservice Fönsterputs & Städ AB
Hisskötsel	S:t Eriks Hiss AB
Fjärrvärmeavtal	Stockholm Exergi
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Elavtal	Ellevio

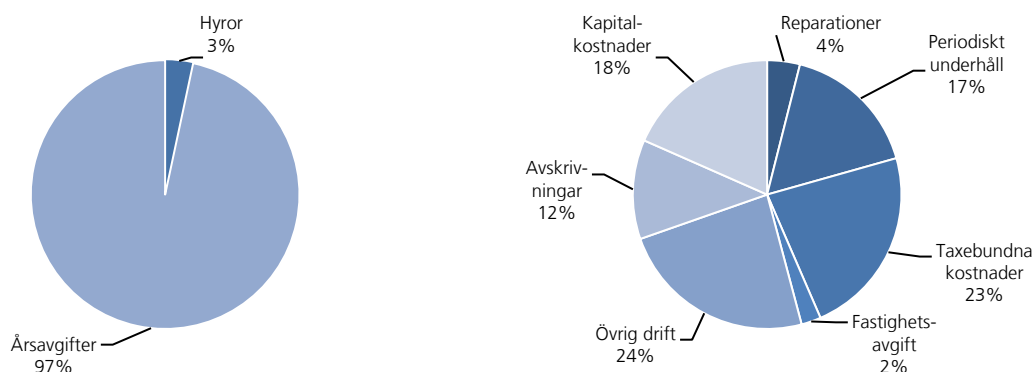
Föreningens ekonomi

Tre av föreningens lån är amorteringsfria och bundna till låga räntesatser. De skall omsättas under åren 2022-2024. Ett mindre lån är rörligt och har amorterats med 200 000 kr under 2020. Ytterligare amorteringar kan tänkas för kommande år. Sänkta räntekostnader under de senaste åren innebär att årsavgifterna planeras oförändrade även under 2021.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	896 273	693 703
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 697 884	1 698 602
Finansiella intäkter	7	6 826
Minskning kortfristiga fordringar	1 596	0
Ökning av kortfristiga skulder	12 248	4 946
	1 711 735	1 710 374
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 055 173	988 025
Finansiella kostnader	279 373	316 980
Ökning av kortfristiga fordringar	0	2 798
Minskning av långfristiga skulder	200 000	200 000
	1 534 546	1 507 803
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 073 462	896 273
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	177 189	202 571

*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

- Rengöring av betongtakpannor och behandling mot organisk tillväxt.
- Rengöring och målning av plåttak och takdetaljer av plåt.
- Klinkergolv i A-husets entré bytt.
- Spaljé målad och försedd med täckplåt upptill.
- Kodlåsdosor vid samtliga entrédörrar bytta.
- Självrensande lövsilar monterade på samtliga stuprör.
- Larmtelefon till två hissar bytta.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st
Överlåtelse under året: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	824	824	824	824
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 100	9 201	9 301	9 402
Elkostnad/m ² totalyta	57	69	51	61
Värmekostnad/m ² totalyta	86	111	122	105
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	16	17	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	140	159	193	256
Soliditet (%)	50	50	49	49
Resultat efter finansiella poster (tkr)	182	204	-166	-303
Nettoomsättning (tkr)	1 697	1 699	1 702	1 698

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 989 m² bostäder.

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	13 040 000	0	0	13 040 000
Upplåtelseavgifter	3 050 000	0	0	3 050 000
Fond för yttre underhåll	1 319 994	123 600	0	1 196 394
S:a bundet eget kapital	17 409 994	123 600	0	17 286 394
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 034 241	-123 600	204 480	953 361
Årets resultat	181 577	181 577	-204 480	204 480
S:a fritt eget kapital	1 215 818	57 977	0	1 157 841
S:a eget kapital	18 625 812	181 577	0	18 444 235

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	181 577
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 157 840
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-123 600
summa balanserat resultat	1 215 817

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-253 311
av fond för yttre underhåll ianspråkats	253 312
att i ny räkning överförs	1 215 818

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	1 696 696	1 698 602
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 188	0
Summa rörelseintäkter		1 697 884	1 698 602
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-839 295	-741 257
Övriga externa kostnader	Not 5	-105 199	-122 586
Personalkostnader	Not 6	-110 679	-124 183
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-181 768	-195 943
Summa rörelsekostnader		-1 236 941	-1 183 968
RÖRELSERESULTAT		460 943	514 634
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	6 826
Räntekostnader och liknande resultatposter		-279 373	-316 980
Summa finansiella poster		-279 366	-310 154
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		181 577	204 480
ÅRETS RESULTAT		181 577	204 480

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	35 937 785	36 115 115
Maskiner	Not 9	14 793	19 230
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		35 952 578	36 134 345
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		35 955 378	36 137 145
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	397 749	316 027
Summa kortfristiga fordringar		397 749	316 027
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		711 031	617 160
Summa kassa och bank		711 031	617 160
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 108 780	933 187
SUMMA TILLGÅNGAR		37 064 158	37 070 333

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 090 000	16 090 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 319 994	1 196 394
Summa bundet eget kapital		17 409 994	17 286 394
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 034 241	953 361
Årets resultat		181 577	204 480
Summa fritt eget kapital		1 215 818	1 157 841
SUMMA EGET KAPITAL		18 625 812	18 444 235
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	10 100 000	16 800 000
Summa långfristiga skulder		10 100 000	16 800 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	8 000 000	1 500 000
Leverantörsskulder		58 194	69 133
Skatteskulder		70 150	67 850
Övriga skulder		14 149	5 168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	195 853	183 947
Summa kortfristiga skulder		8 338 346	1 826 098
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 064 158	37 070 333

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 årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Maskiner	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 639 886	1 639 886
Hyror parkering	18 400	20 306
Hyror garage	38 400	38 400
Öresutjämning	10	10
	1 696 696	1 698 602

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	1 188	0
	1 188	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	15 456	15 456
	Fastighetsskötsel beställning	456	3 921
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 921	3 500
	Snöröjning/sandning	0	1 659
	Städning entreprenad	30 600	30 600
	Hissbesiktning	5 284	5 141
	Myndighetstillsyn	0	10 025
	Gemensamma utrymmen	0	726
	Gård	14 223	8 682
	Serviceavtal	9 646	8 896
	Förbrukningsmateriel	1 973	15 694
	Teleport/hissanläggning	2 700	2 700
	Fordon	0	385
		84 259	107 384
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	13 275
	Tvättstuga	0	2 580
	VVS	7 251	31 298
	Värmeanläggning/undercentral	7 395	36 910
	Ventilation	2 781	0
	Elinstallationer	0	5 744
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	14 337	0
	Hiss	28 895	14 631
	Tak	0	9 838
	Mark/gård/utemiljö	0	607
		60 659	114 883
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	51 012	0
	Tak	202 300	0
		253 312	0
	Taxebundna kostnader		
	El	113 215	137 505
	Värme	171 726	220 467
	Vatten	39 967	32 444
	Sophämtning/renhållning	20 411	37 822
		345 319	428 238
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 217	30 061
	Kabel-TV	26 804	26 266
		60 021	56 327
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	35 725	34 425
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	839 295	741 257

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	5 185	4 936
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	15 000
	Föreningskostnader	738	748
	Fritids- och trivselkostnader	2 356	3 995
	Förvaltningsarvode	72 092	70 990
	Förvaltningsarvodena övriga	1 163	0
	Administration	3 905	4 733
	Korttidsinventarier	0	1 709
	Konsultarvode	0	15 814
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 760	4 660
		105 199	122 586

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	60 000	60 200
	Löner	41 500	50 400
	Kostnadsersättningar	354	457
	Sociala kostnader	8 825	13 126
		110 679	124 183

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	177 330	177 330
	Förbättringar	0	14 175
	Maskiner	4 438	4 438
		181 768	195 943

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	39 112 209	39 112 209
	Utgående anskaffningsvärde	39 112 209	39 112 209
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 997 094	-2 805 589
	Årets avskrivningar enligt plan	-177 330	-191 505
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 174 424	-2 997 094
	Planenligt restvärde vid årets slut	35 937 785	36 115 115
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 325 000	3 325 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde mark	15 200 000	15 200 000
		41 200 000	41 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	41 200 000	41 200 000
		41 200 000	41 200 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	58 422	58 422
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	58 422	58 422
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-39 192	-34 754
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 438	-4 438
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-43 630	-39 192
	Redovisat restvärde vid årets slut	14 792	19 230
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 556	35 556
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	35 556	35 556
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-35 556	-35 556
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-35 556	-35 556
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	35 318	36 914
	Klientmedel hos SBC	362 431	279 113
		397 749	316 027

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 196 394	1 072 794
	Reservering enligt stadgar	123 600	123 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 319 994	1 196 394

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
	Swedbank	0,960 %	5 000 000	5 000 000
	Swedbank	1,740 %	6 500 000	6 500 000
	Swedbank	1,910 %	5 300 000	5 300 000
	Swedbank	0,880 %	1 300 000	1 500 000
				Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		18 100 000	18 300 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 000 000	-1 500 000
			10 100 000	16 800 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 900 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 701 000	22 701 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	36 682	36 718
	Avgifter och hyror	159 171	147 229
		195 853	183 947

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Stampsplning av samtliga 27 lägenheter.
- Målning av gemensamhetslokal och tvättstuga.
- Bättringsmålning i trapphusen.

Styrelsens underskrifter

LIDINGÖ den / 2021

Sten Owe Lindh
Ordförande

Berit Elisabeth Berggren
Ledamot

John Tore Järvengren
Ledamot

Maud Ljungberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Carina Toresson
Extern revisor