

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Rosenlundshöjden

769632-8843

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rosenlundshöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Verktummen 4 i Stockholms kommun. Lagfart erhöles den 20 december 2018.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i åtta-nio våningar med totalt 90 bostadsrättslägenheter, totala boarea och biarea ca. 6 592 m² Föreningen disponerar över 46 platser i garage. Föreningen disponerar även över 17 extra lägenhetsförråd.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns ett styrelserum för styrelsens arbete. I fastigheten finns också cykel- och barnvagnsrum, städrum och rullstolsförråd.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende grundläggning, dagvattenledningar och gångväg. I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende dagvattenbrunnar, angoringsväg, nyttjande av gård för utrymning, rätt att för transporter ta väg mellan allmän gata och tunnel samt tunnel.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det att slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Under år 2020 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är 679 kr/m².

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2019 och har deklarerats som färdigställda. De har åsatts värdeår 2019.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler (garage) belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått ett fastställt taxeringsvärde för lokaler.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@home AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 30 juni 2021.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 58 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har haft avtal med JM@home AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gällde till den 31 december 2020. Föreningen har under 2020 tecknat nytt avtal om ekonomisk förvaltning med Nabo AB som gäller från och med den 1 januari 2021.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 2 600 000 kronor (2 600 000 kronor) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 9.

Under året har två (44) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att fem (fyra) lägenheter upplåtits i andra hand.

Nya väsentliga avtal

Föreningen har under året tecknat nytt avtal om ekonomisk förvaltning med Nabo AB.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 154 (157).

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 21 september 2020 haft följande sammansättning:

Catharina Solén	Ledamot	Ordförande
Petra Fredlund	Ledamot	
Roberta Maiorana	Ledamot	
Annicka Carlsson	Ledamot	
Johan Padel	Ledamot	
Viktor Falk Jimenez	Suppleant	
Anmar Khazal	Suppleant	

Vid konstituerande styrelsemöte efter avslutad föreningsstämman beviljades utträde för Lennart Wirén, Ann-Charlott Eriksson Skyttmo, Anders Willner och Göran Olsson ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit tio (sex) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Deloitte AB
Elisabeth Hallström

Ordinarie

Deloitte AB

Suppleant

Valberedning

Minna Kemoff

Sammanställande

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 september 2016.

Flerårsöversikt

	2020	2019
Resultat enligt resultaträkningen tkr	-197	74
Årets bokförda avskrivningar byggnad, tkr	2 770	692
Resultat exkl. avskrivningar tkr	2 573	766
Årets amorteringar tkr	-2 600	-2 600
Årets likvidöverskott tkr	-27	-1 834

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Som framgår ovan är resultatet positivt om avskrivningarna inte beaktas. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning) eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

Nyckeltal

	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	5 683	2 718
Resultat efter finansiella poster, tkr	-197	74
Soliditet, %	86,85	86,44
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea, kr	113 756	114 177
Lån per m ² boarea, kr	14 602	14 998
Genomsnittlig skuldränta, %	1,02	0,86
Fastighetens belåningsgrad, %	12,84	13,14

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per 31:a december.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	416 290 000	237 110 000	0	0	73 820
Disposition av föregående års resultat:			98 880	-25 060	-73 820
Årets resultat					-196 931
Belopp vid årets utgång	416 290 000	237 110 000	98 880	-25 060	-196 931

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-25 060
Årets förlust	-196 931
	-221 991

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor) behandlas enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	197 430
I ny räkning överföres	-419 421
	-221 991

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

Resultaträkningen för 2019 speglar perioden från månadsskiftet efter slutbesiktning och framåt, dvs från och med den 1 juli till och med den 31 december.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	5 682 768	2 718 059
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 682 768	2 718 059
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 694 616	-794 705
Övriga externa kostnader	4	-333 068	-277 020
Personalkostnader	5	-88 805	-30 556
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 769 672	-692 418
Summa rörelsekostnader		-4 886 161	-1 794 699
Rörelseresultat		796 607	923 360
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 096	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-994 634	-849 540
Summa finansiella poster		-993 538	-849 540
Resultat efter finansiella poster		-196 931	73 820
Resultat före skatt		-196 931	73 820
Årets resultat		-196 931	73 820

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 13	748 627 910	751 397 582
Summa materiella anläggningstillgångar		748 627 910	751 397 582
Summa anläggningstillgångar		748 627 910	751 397 582
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		265	166 105
Övriga fordringar	7	1 794 085	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	225 221	220 376
Summa kortfristiga fordringar		2 019 571	386 481
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 536 635	4 177 945
Summa kassa och bank		1 536 635	4 177 945
Summa omsättningstillgångar		3 556 206	4 564 426
SUMMA TILLGÅNGAR		752 184 116	755 962 008

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

653 400 000

653 400 000

Fond för yttre underhåll

98 880

0

Summa bundet eget kapital

653 498 880

653 400 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-25 060

0

Årets resultat

-196 931

73 820

Summa fritt eget kapital

-221 991

73 820

Summa eget kapital

653 276 889

653 473 820

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

74 400 000

96 100 000

Summa långfristiga skulder

74 400 000

96 100 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

21 700 000

2 600 000

Leverantörsskulder

87 754

471 377

Skatteskulder

10

920 000

844 000

Övriga skulder

11

1 134 000

1 393 318

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

665 473

1 079 493

Summa kortfristiga skulder

24 507 227

6 388 188

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

752 184 116

755 962 008

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

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.

Styrelsen har ansett att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter för det år som totalentreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjades efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år
---------	--------

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	4 219 626	2 089 158
Hyror garage och parkeringsplatser	1 040 297	448 303
Hyror lokaler	58 238	17 670
Årsavgifter bredband	236 852	117 040
Årsavgifter varmvatten	112 020	42 393
Övriga hyresintäkter	15 735	3 495
	5 682 768	2 718 059

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsförsäkring	33 785	16 437
Digitala tjänster	241 989	99 506
Elavgifter	293 591	166 426
Fjärrvärme	401 458	200 885
Vatten	92 536	87 700
Avfallshantering	0	45 000
Grundavtal teknisk förvaltning	357 500	178 751
Fastighetsskatt	76 000	0
Reparation och underhåll	92 075	0
Bevakningskostnader	49 383	0
Entrémattor	19 013	0
Övrig fastighetsskötsel	37 286	0
	1 694 616	794 705

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Hyra garage	114 063	50 434
Serviceavtal	39 399	13 860
Entreprenör enligt avtal	0	120 733
Förbrukningsinventarier	66 450	27 913
Revisionsarvoden	32 500	8 000
Grundavtal, ekonomisk förvaltning	68 250	45 500
Övriga externa kostnader	12 406	10 580
	333 068	277 020

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	67 575	23 250
Sociala kostnader	21 230	7 306
	88 805	30 556

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	752 090 000	0
Inköp	0	224 090 000
Omklassificeringar	0	528 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	752 090 000	752 090 000
Ingående avskrivningar	-692 418	
Årets avskrivningar	-2 769 672	-692 418
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 462 090	-692 418
Utgående redovisat värde	748 627 910	751 397 582
Taxeringsvärden byggnader	190 600 000	68 000 000
Taxeringsvärden mark	143 000 000	143 000 000
	333 600 000	211 000 000
Bokfört värde byggnader	328 898 153	331 667 825
Bokfört värde mark	419 729 757	419 729 757
	748 627 910	751 397 582

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Klientmedelskonto SHB	1 380 783	0
Klientmedelskonto SHB	413 302	
	1 794 085	0

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	34 461	33 785
Bredband	41 026	15 303
Väderprognosstyrning	28 173	27 706
Parkerings tjänster	75 878	84 400
Varmvatten	45 683	57 523
Fortnox-hemsida	0	1 659
	225 221	220 376

Not 9 Långfristiga skulder

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Byggnadskreditiv				0
SEB	0,58	2021-09-28	19 400 000	19 700 000
SEB	0,61	2022-09-28	19 400 000	19 700 000
SEB	1,19	2027-09-28	28 650 000	29 650 000
SEB	1,43	2029-09-28	28 650 000	29 650 000
Kortfristig del			-21 700 000	-2 600 000
			74 400 000	96 100 000

*Enligt gällande redovisningsregler måste föreningen redovisa skulder som villkorsändras inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån med villkorsändring 2021-09-28 om sammanlagt 19 400 000 som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansiering inom ett år då fastighetens lån är långsiktiga.

Kortfristig del;	2020-12-31
Nästa år amorteringar	2 300 000
Nästa års omförhandlade lån	19 400 000
Summa kortfristig del	21 700 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 83 100 000 (85 700 000).

Not 10 Skatteskuld

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskuld	920 000	844 000
	920 000	844 000

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld JM AB	1 134 000	1 313 318
Lgh 21301 ej inbetalt förskott	0	80 000
	1 134 000	1 393 318

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyresintäkter och avgifter	380 783	408 750
Upplupen räntekostnad	8 179	333 775
Upplupna styrelsearvoden och sociala avgifter	62 161	35 649
Upplupet revisionsarvode	31 000	31 000
Upplupen fjärrvärmekostnad	69 339	62 611
Upplupen elkostnad	20 893	23 125
Upplupen vattenkostnad	21 000	73 384
Upplupen kostnad avfall	43 574	43 574
Upplupen kostnad Teknisk förvaltning	23 970	29 792
Upplupen kostnad Bevakning	3 799	0
Övriga upplupna kostnader	775	37 833
	665 473	1 079 493

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	98 700 000	98 700 000
	98 700 000	98 700 000

Bostadsrättsföreningen Rosenlundshöjden

Stockholm den 2021

Catharina Solén
ordförande

Petra Fredlund
ledamot

Roberto Maiorana
ledamot

Annicka Carlsson
ledamot

Johan Padel
ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021

Deloitte AB

Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	HyEIKKfu_-BkrIKFGOu
Document	Brf Rosenlundshöjden Årsredovisning 20201231 SLUTLIG (1).pdf
Pages	15
Sent by	Vanja Henriksson

Signing parties

Catharina Solén	catharina.sg@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Petra Fredlund	petra.fredlund@telia.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Roberto Maiorana	robertomaiorana52@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Annica Carlsson	annickac21@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Johan Padel	johan.padel@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Elisabeth Hallström	ehallstrom@deloitte.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to catharina.sg@gmail.com

2021-05-07 11:33:33 CEST,

Clicked invitation link Catharina Solén

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36,2021-05-10 09:19:51 CEST,IP address: 165.225.192.217

Document viewed by Catharina Solén

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36,2021-05-10 09:19:52 CEST,IP address: 165.225.192.217

Document signed by Catharina Isabelle Solén

Birth date: 23/11/1982,2021-05-10 09:20:43 CEST,

E-mail invitation sent to petra.fredlund@telia.com

2021-05-10 09:20:44 CEST,

E-mail invitation sent to petra.fredlund@telia.com

2021-05-11 10:08:02 CEST,

Clicked invitation link Petra Fredlund

Amazon CloudFront,2021-05-11 10:39:22 CEST,IP address: 94.234.36.69

Document signed by PETRA FREDLUND

Birth date: 30/06/1965,2021-05-11 10:40:39 CEST,

E-mail invitation sent to robertomaiorana52@gmail.com

2021-05-11 10:40:40 CEST,

Clicked invitation link Roberto Maiorana

Amazon CloudFront,2021-05-11 13:13:02 CEST,IP address: 217.213.120.244

Document signed by Roberto Maiorana

Birth date: 14/09/1962,2021-05-11 13:13:52 CEST,

E-mail invitation sent to annicka21@gmail.com

2021-05-11 13:13:53 CEST,

E-mail invitation sent to annicka21@gmail.com

2021-05-12 10:09:33 CEST,

E-mail invitation sent to annickac21@gmail.com

2021-05-12 10:58:01 CEST,

E-mail invitation sent to annickac21@gmail.com

2021-05-12 10:58:06 CEST,

Clicked invitation link Annica Carlsson

Amazon CloudFront,2021-05-12 11:05:23 CEST,IP address: 81.227.65.148

Document signed by ANNICKA CARLSSON

Birth date: 15/03/1963,2021-05-12 11:09:54 CEST,

E-mail invitation sent to johan.padel@gmail.com

2021-05-12 11:09:55 CEST,

Clicked invitation link Johan Padel

Amazon CloudFront,2021-05-12 11:22:31 CEST,IP address: 90.224.168.126

Document signed by Johan Christopher Padel

Birth date: 16/04/1966,2021-05-12 11:26:48 CEST,

E-mail invitation sent to ehallstrom@deloitte.se

2021-05-12 11:26:49 CEST,

Clicked invitation link Elisabeth Hallström

Amazon CloudFront,2021-05-12 14:10:41 CEST,IP address: 213.65.220.43

Document viewed by Elisabeth Hallström

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36
Edg/90.0.818.56,2021-05-12 14:12:07 CEST,IP address: 213.65.220.43

Document signed by Märit Elisabeth Katarina Hallström

Birth date: 25/09/1979,2021-05-12 14:14:34 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.



HyEIKKfu_-BkrIKFG0u