

# Årsredovisning 2021

BRF ROSENLUNDSHÖJDEN

769632-8843



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ROSENLUND SHÖJDEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

## INNEHÅLL:

## SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

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



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# 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 2016-09-19.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Verktummen 4 på adressen Tideliustränd 5-11 i Stockholm. Föreningen har 90 bostadsrätter om totalt 6 581 kvm. Föreningen äger ett garage och disponerar 42 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmarna.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Catharina Solén	Ordförande
Lars Olof Granholm	Suppleant
Minna Riitta Kemoff	Suppleant
Annicka Carlsson	Styrelseledamot
Johan Padel	Styrelseledamot
Petra Fredlund	Styrelseledamot
Roberto Maiorana	Styrelseledamot

### VALBEREDNING

Oscar Studeny och Viktor Falk Jimenez.

## REVISORER

Tomas Ericson     Revisor

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-02. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Teknisk förvaltning     JM@home  
Ekonomisk förvaltning     Nabo

## ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Under verksamhetsåret har det utretts elektrifiering av garaget och under senhösten fattades beslut om att investera i laddningsutrustning för hela garaget.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### EKONOMI

Föreningen har en god ekonomi, men kostnaderna stiger.

En del av vårt lån omförhandlades och ny ränta på 0,39% erhöles för denna del på 19,25 MSEK. Ny villkorsförändring sker 2022-09-28 då även ytterligare ett lån på 19,70 MSEK skall omförhandlas. Amorteringstakten på föreningens lån balanseras mot kostnadsläget.

Kostnader för sophantering i "Sopsug Inom Södra Station Samfällighetsförening" avseende 2020 motsvarande 90 Tkr har belastat årets resultat. Sopsugen blir dyrare än tidigare antaget.

Under 2021 har styrelsearvode för både 2020 och 2021 utbetalats, styrelsearvodet uppgår till 2 prisbasbelopp per år.

### FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Från 1/1 2022 administreras garaget av Nabo. Ett nytt avtal med JM@home för den tekniska förvaltningen tecknades under året.

### ÖVRIGA UPPGIFTER

Dörrar har försetts med brytlister för att förhindra inbrott.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 155 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 19. Det har under året skett 12 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 704	5 683	2 718
Resultat efter fin. poster	-723	-197	74
Soliditet, %	87	87	86
Bostadsyta, kvm	6 581	6 581	6 581
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	644	641	317
Lån per kvm bostadsyta, kr	14 219	14 603	14 998

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	416 290	-	-	416 290
Upplåtelseavgifter	237 110	-	-	237 110
Fond, yttre underhåll	99	-	197	296
Balanserat resultat	-25	-197	-197	-419
Årets resultat	-197	197	-723	-723
<b>Eget kapital</b>	<b>653 277</b>	<b>0</b>	<b>-723</b>	<b>652 554</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-419
Årets resultat	-723
<b>Totalt</b>	<b>-1 142</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	197
Att från yttre fond i anspråk ta	-99
Balanseras i ny räkning	-1 240
	<b>-1 142</b>

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

# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2</b>		
Nettoomsättning		5 704	5 667
Rörelseintäkter		201	16
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 905</b>	<b>5 683</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-2 444	-1 734
Övriga externa kostnader	8	-262	-294
Personalkostnader	9	-187	-89
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 764	-2 770
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 657</b>	<b>-4 886</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>248</b>	<b>797</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-971	-995
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-971</b>	<b>-994</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-723</b>	<b>-197</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-723</b>	<b>-197</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	745 864	748 628
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>745 864</b>	<b>748 628</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>745 864</b>	<b>748 628</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		12	39
Övriga fordringar	12	956	1 794
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	259	225
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 227</b>	<b>2 058</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		0	1 537
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>1 537</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 227</b>	<b>3 594</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>747 091</b>	<b>752 222</b>



# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		653 400	653 400
Fond för yttre underhåll		296	99
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>653 696</b>	<b>653 499</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-419	-25
Årets resultat		-723	-197
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 142</b>	<b>-222</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>652 554</b>	<b>653 277</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	55 300	74 400
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>55 300</b>	<b>74 400</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	38 275	21 700
Leverantörsskulder		181	88
Skatteskulder		152	920
Övriga kortfristiga skulder		58	1 173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	570	665
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>39 237</b>	<b>24 545</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>747 091</b>	<b>752 222</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rosenlundshöjden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), 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      0,83 %

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.

### Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkt bredband	238	237
Hysesintäkter garage	1 046	1 040
Hysesintäkter, lokaler	52	58
Varmvatten	121	112
Årsavgifter, bostäder	4 235	4 220
Övriga intäkter	213	16
<b>Summa</b>	<b>5 905</b>	<b>5 683</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	115	108
Fastighetsskötsel	347	395
Snöskottning	49	0
Trädgårdsarbete	6	0
<b>Summa</b>	<b>517</b>	<b>503</b>

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Hissar	44	0
Reparationer	152	92
<b>Summa</b>	<b>196</b>	<b>92</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Övrigt	99	0
<b>Summa</b>	<b>99</b>	<b>0</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	483	294
Uppvärmning	330	401
Vatten	97	93
<b>Summa</b>	<b>911</b>	<b>788</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	165	0
Fastighetsförsäkringar	34	34
Fastighetsskatt	76	76
Kabel-TV	67	242
Samfällighet	377	0
<b>Summa</b>	<b>720</b>	<b>352</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Arvode ekonomisk förvaltning	78	68
Förbrukningsmaterial	10	67
Hyra,parkering/garage	105	114
Juridiska kostnader	2	0
Revisionsarvoden	10	33
Övriga förvaltningskostnader	56	12
<b>Summa</b>	<b>262</b>	<b>294</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	45	21
Styrelsearvoden	142	68
<b>Summa</b>	<b>187</b>	<b>89</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	961	992
Övriga räntekostnader	10	3
<b>Summa</b>	<b>971</b>	<b>995</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	752 090	752 090
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>752 090</b>	<b>752 090</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-3 462	-692
Årets avskrivning	-2 764	-2 770
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 226</b>	<b>-3 462</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>745 864</b>	<b>748 628</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>419 730</i>	<i>419 730</i>

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	190 600	190 600
Taxeringsvärde mark	143 000	143 000
<b>Summa</b>	<b>333 600</b>	<b>333 600</b>

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
JM Klientmedelskonto	0	413
Nabo Klientmedelskonto	953	1 381
Skattekonto	2	0
Övriga fordringar	1	0
<b>Summa</b>	<b>956</b>	<b>1 794</b>

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	27	0
Försäkringspremier	85	0
Förvaltning	24	0
Kabel-TV	12	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	111	225
<b>Summa</b>	<b>259</b>	<b>225</b>

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
SEB	2022-09-28	0,61 %	19 100	19 400
SEB	2027-09-28	1,19 %	27 650	28 650
SEB	2029-09-28	1,43 %	27 650	28 650
SEB	2022-09-28	0,39 %	19 175	19 400
<b>Summa</b>			<b>93 575</b>	<b>96 100</b>

*Varav kortfristig del* 38 275

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknade uppl. sociala avifter	0	15
Beräknat revisionsarvode	20	0
El	92	0
Förutbetalda avgifter/hyror	376	381
Uppvärmning	44	0
Utgiftsräntor	8	0
Vatten	23	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	269
<b>Summa</b>	<b>570</b>	<b>665</b>

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	98 700	98 700
<b>Summa</b>	<b>98 700</b>	<b>98 700</b>

#### NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Skalskyddet i fastigheten har varit ett problem under året och vi har försökt få JM AB att åtgärda bristerna utan större framgång.

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Catharina Solén  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Annicka Carlsson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Johan Padel  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Petra Fredlund  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Roberto Maiorana  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

17.05.2022 10:14

SENT BY OWNER:

Martina Liljeholm • 16.05.2022 08:57

DOCUMENT ID:

B1gM1Udkw5

ENVELOPE ID:

Bkzkl\_yw5-B1gM1Udkw5

DOCUMENT NAME:

Brf Rosenlundshöjden, 769632-8843 - Ej undertecknad årsredovisning 2021.pdf

14 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Christopher Padel johan.padel@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2022 08:58 16.05.2022 08:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 16/04/1966) IP: 90.224.168.126
2. PETRA FREDLUND petra.fredlund@telia.com	Signed Authenticated	16.05.2022 09:13 16.05.2022 09:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 30/06/1965) IP: 90.224.168.107
3. Catharina Isabelle Solén catharina.sg@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2022 10:10 16.05.2022 09:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 23/11/1982) IP: 147.161.189.103
4. Roberto Maiorana robertomaiorana52@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2022 10:27 16.05.2022 10:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 14/09/1962) IP: 217.213.127.236
5. ANNICKA CARLSSON annickac21@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2022 16:51 16.05.2022 16:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 15/03/1963) IP: 46.246.105.12
6. TOMAS ERICSON tomas.ericson@borev.se	Signed Authenticated	17.05.2022 10:14 17.05.2022 10:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 28/08/1978) IP: 85.24.131.81

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed