





# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Rosgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## 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. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. 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 likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2007 och 2039.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se 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 2005-01-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-11-18 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Enköping .

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Delägarförvaltning. Föreningens andel är 45,44 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamma vägar, undercentral samt vissa p-tytor..

#### Styrelsen

Rolf Petrus Genberg	Ordförande
Bertil Erik Jansson	Ledamot
Bernt Egron Jansson	Ledamot
Olli Erik Lahti	Ledamot
Glen Anders Årnils	Ledamot

Lars-Rune Asp	Suppleant
Monika Kristina Brandberg	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lars-Rune Asp, Monika Kristina Brandberg, Rolf Petrus Genberg och Bernt Egron Jansson.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Oudit Revision AB

Ordinarie Extern

Ansvarig Carina Sternesjö

### Valberedning

Tor Enger

Sammanställande

Sture Pettersson

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Enköping Korsängen 20:38	2005	Enköping

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme .

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2005 och består av 2 flerbostadshus.

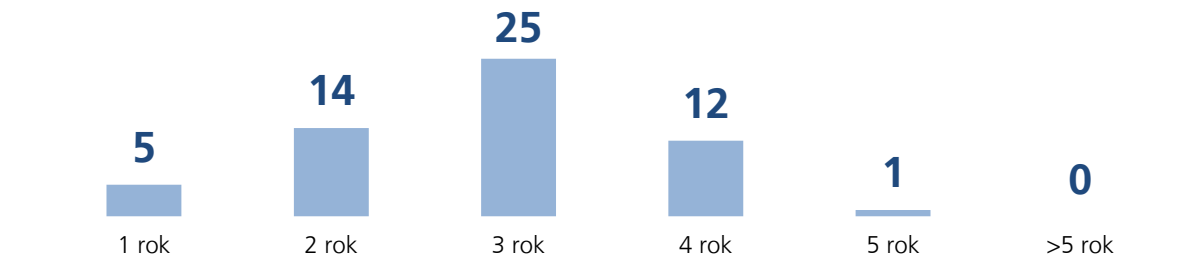
Värdeåret är 2006.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 660 m<sup>2</sup>, varav 4 660 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:





### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
energideklaration utförd	2019	
bevattningsanläggning installerad	2019	
utvändig belysning på garage utbytt	2019	
gräsyta reparerad	2019	
OVK	2019	Underhållsplan
årlig service av tvättstugeutrustning	2019	
justering mark vid entréer lilla v. 11 och 13	2019	
målning plank	2019	Underhållsplan

Planerat underhåll	År	Kommentar
underhåll garageportar	2020	Underhållsplan
målning p-ylor	2020	Underhållsplan
storrengöring i tvättstugan	2020	
målning soprum utvändigt	2020	Underhållsplan
rengöring yttertak	2020	Underhållsplan
justering mark vid entréer lilla v. 5, 7 och 9	2020	
målning trapphus	2020	Underhållsplan

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Liden Data
EL	Eón
Fastighetsskötsel	Upplands Boservice
Hissar	KONE AB
TV distributör	Boxer
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Service TV	Bildproffset

### Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är mycket god.

Löpande verksamhet visar på ett positivt resultat.

Regler tvingar varje bostadsrättsförening att göra väldigt stora avskrivningar, men vår kassa är stabil.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.

Ingen avgiftshöjning för 2020 är aktuell just nu.

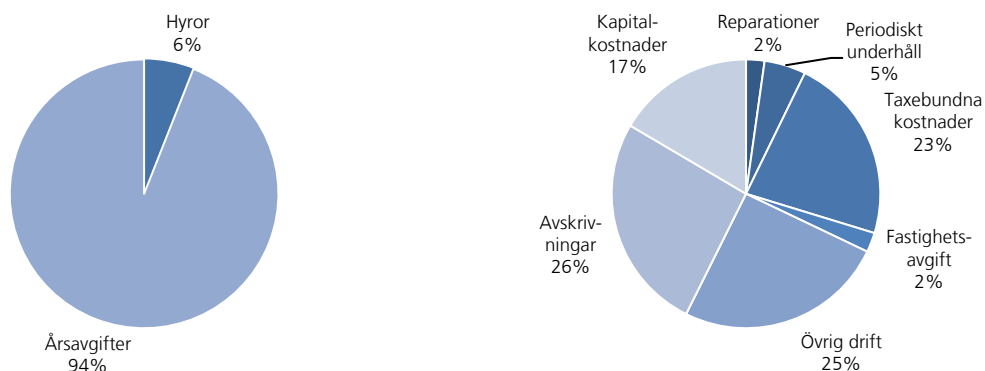
Ett lån omförhandlades under 2019.

Amortering på föreningens lån sker enligt plan.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 153 221</b>	<b>2 224 253</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 389 825	3 347 145
Ökning av kortfristiga skulder	0	99 428
	<b>3 389 825</b>	<b>3 446 573</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 925 527	1 791 698
Finansiella kostnader	555 136	537 300
Ökning av kortfristiga fordringar	3 299	28 607
Minskning av långfristiga skulder	160 000	1 160 000
Minskning av kortfristiga skulder	85 473	0
	<b>2 729 435</b>	<b>3 517 605</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 813 611</b>	<b>2 153 221</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>660 390</b>	<b>-71 032</b>

\*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 1 377 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.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) och energideklaration har utförts.

Justering mark vid entréer till Lilla vägen 11 och 13 samt reparation av gräsyta.

Bevattningsanläggning installerad på gården.

Målning av plank mot "Möbelhustomten"

Utvändig belysning på garage har bytts ut.

Adventsgranen restes traditionsenligt och medlemmarna minglade med glögg och pepparkakor.

Den årliga besiktningen av byggnaderna, som ska utföras enligt stadgarna har utförts löpande under året.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st

Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 86

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 86

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	683	670	670	670
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 315	8 349	8 598	8 887
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	22	21	21
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	98	96	99	94
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	33	35	23
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	119	115	132	187
Soliditet (%)	62	62	61	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	34	143	155	49
Nettoomsättning (tkr)	3 386	3 324	3 334	3 314

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 660 m<sup>2</sup> bostäder.



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	59 314 290	0	0	59 314 290
Upplåtelseavgifter	1 443 499	0	0	1 443 499
Fond för yttre underhåll	1 376 623	184 000	-49 988	1 242 611
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>62 134 412</b>	<b>184 000</b>	<b>-49 988</b>	<b>62 000 400</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 348 823	-184 000	193 286	1 339 536
Årets resultat	-28 146	-28 146	-143 298	143 298
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>1 320 676</b>	<b>-212 146</b>	<b>49 988</b>	<b>1 482 835</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>63 455 088</b>	<b>-28 146</b>	<b>0</b>	<b>63 483 235</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	34 315
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 532 823
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-184 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>1 383 138</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

168 752  
**1 551 890**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 386 070	3 323 680
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 755	23 465
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 389 825</b>	<b>3 347 145</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 739 569	-1 531 328
Övriga externa kostnader	Not 5	-134 877	-184 204
Personalkostnader	Not 6	-51 081	-76 166
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-874 848	-874 848
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 800 375</b>	<b>-2 666 547</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>589 450</b>	<b>680 598</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-555 136	-537 300
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-555 136</b>	<b>-537 300</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>34 315</b>	<b>143 298</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>34 315</b>	<b>143 298</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	100 014 901	100 889 749
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>100 014 901</b>	<b>100 889 749</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>100 014 901</b>	<b>100 889 749</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	2 823 887	2 162 823
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter <span style="float: right;">Not 10</span>	97 474	94 849
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 921 361</b>	<b>2 257 671</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 921 361</b>	<b>2 257 671</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>102 936 262</b>	<b>103 147 421</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		60 757 789	60 757 789
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 376 623	1 242 611
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>62 134 412</b>	<b>62 000 400</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 348 823	1 339 536
Årets resultat		34 315	143 298
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 383 137</b>	<b>1 482 835</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>63 517 549</b>	<b>63 483 235</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	38 585 641	38 745 641
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>38 585 641</b>	<b>38 745 641</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	160 000	160 000
Leverantörsskulder		193 636	224 124
Skatteskulder		7 200	13 302
Övriga skulder		13 118	14 334
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	459 118	506 785
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>833 072</b>	<b>918 545</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>102 936 262</b>	<b>103 147 421</b>

## 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).

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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättring	40 år	40 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 183 471	3 121 050
Hyror parkering	64 100	64 000
Hyror garage	138 600	138 600
Öresutjämning	-101	30
	<b>3 386 070</b>	<b>3 323 680</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	3 755	0
Försäkringsersättning	0	19 681
Övriga intäkter	0	3 784
	<b>3 755</b>	<b>23 465</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>Not 4</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>			
	Fastighetsskötsel entreprenad	221 556	221 556	
	Fastighetsskötsel beställning	3 770	7 112	
	Fastighetsskötsel gård beställning	723	0	
	Snöröjning/sandning	13 815	1 670	
	OVK Obl. Ventilationskontroll	46 563	0	
	Hissbesiktning	8 290	7 878	
	Gård	55 165	26 623	
	Serviceavtal	75 300	70 275	
	Förbrukningsmateriel	0	927	
		<b>425 182</b>	<b>336 041</b>	
	<b>Reparationer</b>			
	Brf Lägenheter	6 547	0	
	Tvättstuga	17 283	16 368	
	Källare	3 091	1 381	
	Lås	15 049	47 269	
	VVS	0	22 998	
	Elinstallationer	3 979	0	
	Mark/gård/utemiljö	5 668	955	
	Övrigt	21 064	2 568	
		<b>72 681</b>	<b>91 539</b>	
	<b>Periodiskt underhåll</b>			
	Garage/parkering	168 752	49 988	
		<b>168 752</b>	<b>49 988</b>	
	<b>Taxebundna kostnader</b>			
	El	107 103	100 211	
	Värme	454 755	449 673	
	Vatten	145 317	156 019	
	Sophämtning/renhållning	48 229	52 652	
		<b>755 404</b>	<b>758 555</b>	
	<b>Övriga driftkostnader</b>			
	Försäkring	75 739	66 558	
	Samfällighetsavgift	48 254	25 116	
	Kabel-TV	115 068	127 322	
		<b>239 061</b>	<b>218 996</b>	
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>78 489</b>	<b>76 209</b>	
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 739 569</b>	<b>1 531 328</b>	



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	2 451	919
	Tele- och datakommunikation	7 026	8 047
	Juridiska åtgärder	0	33 235
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	12 500	-875
	Föreningskostnader	17 459	25 732
	Styrelseomkostnader	0	1 162
	Fritids- och trivselkostnader	1 578	0
	Förvaltningsarvode	63 258	61 313
	Förvaltningsarvoden övriga	9 000	40 126
	Administration	3 445	2 725
	Konsultarvode	12 031	5 375
	Tidningar facklitteratur	0	110
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 130	5 910
		<b>134 877</b>	<b>184 204</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	43 087	65 000
	Sociala kostnader	7 994	11 166
		<b>51 081</b>	<b>76 166</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	872 225	872 225
	Förbättringar	2 623	2 623
		<b>874 848</b>	<b>874 848</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	106 222 262	106 222 262
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>106 222 262</b>	<b>106 222 262</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 332 513	-4 457 665
	Årets avskrivningar enligt plan	-874 848	-874 848
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 207 361</b>	<b>-5 332 513</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>100 014 901</b>	<b>100 889 749</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 350 000	8 350 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	55 000 000	49 000 000
	Taxeringsvärde mark	15 600 000	12 200 000
		<b>70 600 000</b>	<b>61 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	70 600 000	61 200 000
		<b>70 600 000</b>	<b>61 200 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	10 276	7 134
	Klientmedel hos SBC	2 813 611	2 153 221
	Fordringar	0	2 468
		<b>2 823 887</b>	<b>2 162 823</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Försäkring	68 707	66 082
	Kabel-TV	28 767	28 767
		<b>97 474</b>	<b>94 849</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	1 242 611	1 196 511
	Reservering enligt stadgar	184 000	183 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	-49 988	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-137 500
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 376 623</b>	<b>1 242 611</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,600 %	9 938 997	9 938 997	2020-03-09
Handelsbanken	1,430 %	6 626 644	6 706 644	2022-03-01
Handelsbanken	1,230 %	13 680 000	13 760 000	2021-03-01
Handelsbanken	1,610 %	8 500 000	8 500 000	2024-01-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>38 745 641</b>	<b>38 905 641</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-160 000	-160 000	
		<b>38 585 641</b>	<b>38 745 641</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 945 641 kr.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	45 500 000	45 500 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
El	10 744	9 275
Värme	137 935	132 657
Vatten	31 081	42 880
Arvoden	10 517	21 913
Sociala avgifter	3 304	3 757
Ränta	9 276	41 297
Avgifter och hyror	256 261	255 006
	<b>459 118</b>	<b>506 785</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Målning trapphus
- Rengöring yttertak
- Justering mark vid entréer lilla v. 5,7 och 9.
- Målning soprum utvändigt.
- Underhåll garageportar
- Målning p-yltor
- Stor rengöring tvättstugan



---

## Styrelsens underskrifter

---

ENKÖPING den 28,5 2020



Rolf Petrus Genberg  
Ordförande



Bertil Erik Jansson  
Ledamot

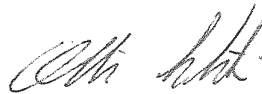


Bertil Egron Jansson  
Ledamot

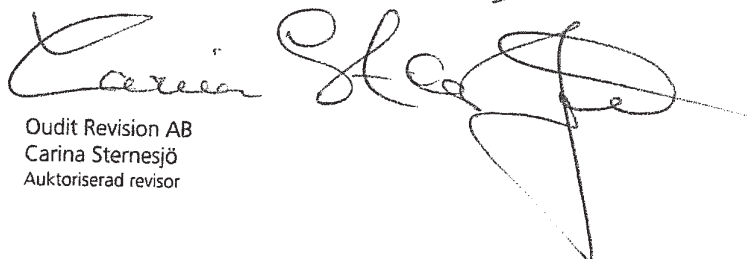
Olli Erik Lahti  
Ledamot



Glen Anders Årnils  
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 31,5 2020



Oudit Revision AB  
Carina Sternesjö  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rosgården, org.nr 769612-0059

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rosgården för år 2019.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

#### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Rosgården för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad/godkänd revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. 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*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

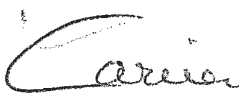
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

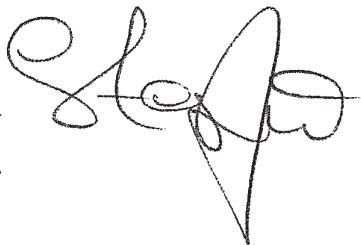
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Enköping den 31 maj 2020

Oudit Revision AB



Carina Sternesjö  
Auktoriserad revisor



# Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	3 183 471	3 183 471	3 183 471
Hyror parkering	64 800	64 100	62 400
Hyror garage	138 600	138 600	138 600
Öresutjämning	0	-101	0
Fakturerade kostnader	0	3 755	0
	<b>3 386 871</b>	<b>3 389 825</b>	<b>3 384 471</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-225 000	-221 556	-225 000
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	-3 770	-10 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-723	0
Snöröjning/sandning	-15 000	-13 815	-15 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-46 563	-15 000
Hissbesiktning	-8 500	-8 290	-8 000
Myndighetstillsyn	0	0	-20 000
Gård	-5 000	-55 165	-5 000
Serviceavtal	-75 000	-75 300	-75 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	0	-4 000
	<b>-340 500</b>	<b>-425 182</b>	<b>-377 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Brf Lägenheter	0	-6 547	0
Tvättstuga	-20 000	-17 283	-20 000
Källare	0	-3 091	0
Lås	-20 000	-15 049	-20 000
Elinstallationer	0	-3 979	0
Mark/gård/utemiljö	-60 000	-5 668	-85 000
Övrigt	-10 000	-21 064	-10 000
	<b>-110 000</b>	<b>-72 681</b>	<b>-135 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-230 000	0	-150 000
Garage/parkering	-15 000	-168 752	-10 000
	<b>-245 000</b>	<b>-168 752</b>	<b>-160 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-125 000	-107 103	-140 000
Värme	-480 000	-454 755	-480 000
Vatten	-180 000	-145 317	-170 000
Sophämtning/renhållning	-75 000	-48 229	-60 000
	<b>-860 000</b>	<b>-755 404</b>	<b>-850 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-80 000	-75 739	-75 000
Samfällighetsavgift	-25 000	-48 254	-30 000
Kabel-TV	-125 000	-115 068	-125 000
	<b>-230 000</b>	<b>-239 061</b>	<b>-230 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-78 450	-78 489	-78 000
	<b>-78 450</b>	<b>-78 489</b>	<b>-78 000</b>



<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	-2 451	-1 000
Tele- och datakommunikation	-7 000	-7 026	-6 000
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-12 500	-15 000
Föreningskostnader	-25 000	-17 459	-25 000
Styrelseomkostnader	-10 000	0	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-1 578	0
Förvaltningsarvode	-65 000	-63 258	-70 000
Förvaltningsarvoden övriga	-5 000	-9 000	-20 000
Administration	0	-3 445	0
Konsultarvode	0	-12 031	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-6 130	-6 000
	<b>-134 000</b>	<b>-134 877</b>	<b>-153 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-65 000	-43 087	-65 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-7 994	-15 000
	<b>-80 000</b>	<b>-51 081</b>	<b>-80 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-872 225	-872 225	-872 225
Förbättringar	-8 436	-2 623	-8 436
	<b>-880 661</b>	<b>-874 848</b>	<b>-880 661</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 958 611</b>	<b>-2 800 375</b>	<b>-2 943 661</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>428 260</b>	<b>589 450</b>	<b>440 810</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Låneräntor	-800 000	-555 110	-700 000
Övriga räntekostnader	0	-26	0
	<b>-800 000</b>	<b>-555 136</b>	<b>-700 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-371 740</b>	<b>34 315</b>	<b>-259 190</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)