



# 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.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utän grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### 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 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. 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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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-ytor.

#### Styrelsen

Rolf Petrus Genberg	Ordförande
Glen Anders Ärnils	Vice ordförande
Bertil Erik Jansson	Ledamot
Bernt Egron Jansson	Ledamot
Olli Erik Lahti	Ledamot
Lars-Rune Asp	Suppleant
Rolf Torsten Jönsson	Suppleant

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

Lars-Rune Asp, Bertil Erik Jansson, Rolf Torsten Jönsson, Olli Erik Lahti och Glen Anders Ärnils.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Oudit Revision AB

Ordinarie Extern

Ansvarig: Carina Sternesjö

### Valberedning

Lennart Andersson

Sture Pettersson

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

### 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.

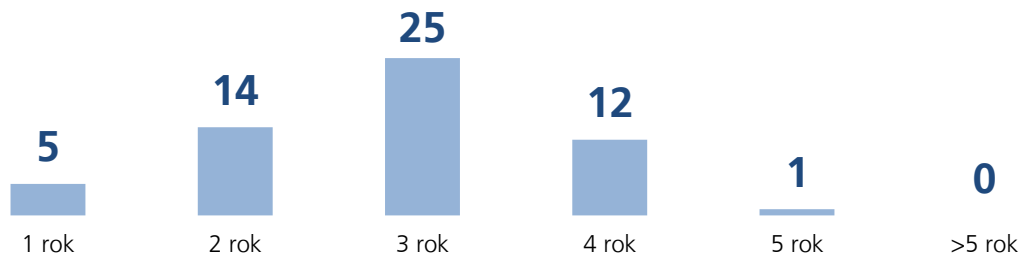
Värdeåret är 2006.

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
underhåll garageportar	2020	Underhållsplan
målning soprum utvändigt	2020	Underhållsplan
målning träpanel på balkonger och vid entréer lilla v. 9,11 och 13	2020	Underhållsplan
storrengöring i tvättstugan	2020	
rengöring yttertak	2020	Underhållsplan
årlig service av tvättstugeutrustning	2020	
målning trapphus	2020	Underhållsplan
justering mark vid entréer lilla v. 5,7 och 9	2020	Underhållsplan
Planerat underhåll	År	Kommentar
målning fönster	2021	Underhållsplan
målning p-yltor	2021	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.

Ingen avgiftshöjning för 2021 är aktuell just nu.

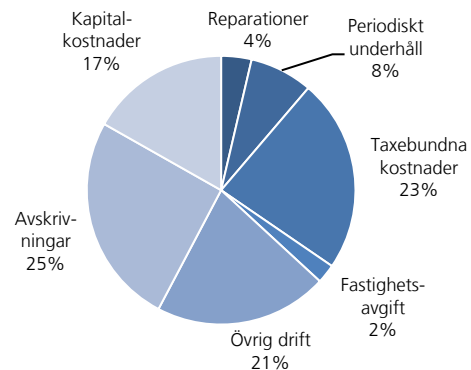
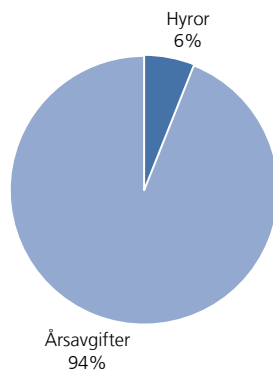
Ett lån skall omförhandlas under 2021.

Amortering på föreningens lån sker enligt plan.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 813 611</b>	<b>2 153 221</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 391 463	3 389 825
Minskning kortfristiga fordringar	468	0
	<b>3 391 931</b>	<b>3 389 825</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 988 804	1 925 527
Finansiella kostnader	578 193	555 136
Ökning av kortfristiga fordringar	0	3 299
Minskning av långfristiga skulder	160 000	160 000
Minskning av kortfristiga skulder	166 400	85 473
	<b>2 893 396</b>	<b>2 729 435</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 312 145</b>	<b>2 813 611</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>498 535</b>	<b>660 390</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 1 429 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

Målning trapphus.

Justering mark vid entréer till Lilla vägen 5, 7 och 9.

Underhåll av garageportar.

Målning soprum utvändigt.

Rengöring yttertak.

Målning träpanel på balkonger och vid entréer Lilla vägen 9, 11 och 13.

Stor rengöring i tvättstugan.

Adventsgranen restes traditionsenligt men på grund av Corona pandemin så blev det inget mingel med glögg och pepparkakor.

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

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 86

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 86

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	683	683	670	670
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 280	8 315	8 349	8 598
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	23	22	21
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	94	98	96	99
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	38	31	33	35
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	124	119	115	132
Soliditet (%)	62	62	62	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-50	34	143	155
Nettoomsättning (tkr)	3 388	3 386	3 324	3 334

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	1 391 871	184 000	-168 752	1 376 623
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>62 149 660</b>	<b>184 000</b>	<b>-168 752</b>	<b>62 134 412</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 367 889	-184 000	203 067	1 348 823
Årets resultat	-50 382	-50 382	-34 315	34 315
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>1 317 507</b>	<b>-234 382</b>	<b>168 752</b>	<b>1 383 137</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>63 467 167</b>	<b>-50 382</b>	<b>0</b>	<b>63 517 549</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-50 382
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 551 890
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-184 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>1 317 508</b>

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

262 740
<b>1 580 248</b>

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



---

# Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 387 779	3 386 070
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 684	3 755
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 391 463</b>	<b>3 389 825</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 831 800	-1 739 569
Övriga externa kostnader	Not 5	-98 063	-134 877
Personalkostnader	Not 6	-58 941	-51 081
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-874 848	-874 848
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 863 652</b>	<b>-2 800 375</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>527 811</b>	<b>589 450</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-578 193	-555 136
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-578 193</b>	<b>-555 136</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-50 382</b>	<b>34 315</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-50 382</b>	<b>34 315</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8,13</span>	99 140 053	100 014 901
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>99 140 053</b>	<b>100 014 901</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>99 140 053</b>	<b>100 014 901</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	3 317 991	2 823 887
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter <span style="float: right;">Not 10</span>	101 436	97 474
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 419 427</b>	<b>2 921 361</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 419 427</b>	<b>2 921 361</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>102 559 480</b>	<b>102 936 262</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		60 757 789	60 757 789
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 391 871	1 376 623
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>62 149 660</b>	<b>62 134 412</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 367 889	1 348 823
Årets resultat		-50 382	34 315
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 317 507</b>	<b>1 383 137</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>63 467 167</b>	<b>63 517 549</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	38 425 641	38 585 641
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>38 425 641</b>	<b>38 585 641</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	160 000	160 000
Leverantörsskulder		20 209	193 636
Skatteskulder		4 618	7 200
Övriga skulder		16 696	13 118
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	465 149	459 118
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>666 672</b>	<b>833 072</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>102 559 480</b>	<b>102 936 262</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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättring	40 år	40 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	3 183 471	3 183 471
Hyror parkering	65 807	64 100
Hyror garage	138 600	138 600
Öresutjämning	-99	-101
	<b>3 387 779</b>	<b>3 386 070</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Fakturerade kostnader	3 684	3 755
	<b>3 684</b>	<b>3 755</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	239 748	221 556
	Fastighetsskötsel beställning	3 341	3 770
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	723
	Snöröjning/sandning	0	13 815
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	46 563
	Hissbesiktning	8 375	8 290
	Gård	5 381	55 165
	Serviceavtal	80 156	75 300
	Förbrukningsmateriel	2 565	0
		<b>339 566</b>	<b>425 182</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	0	6 547
	Tvättstuga	14 340	17 283
	Källare	0	3 091
	Lås	37 549	15 049
	Elinstallationer	1 405	3 979
	Mark/gård/utemiljö	60 000	5 668
	Övrigt	12 750	21 064
		<b>126 044</b>	<b>72 681</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	249 445	0
	Garage/parkering	13 295	168 752
		<b>262 740</b>	<b>168 752</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	109 034	107 103
	Värme	436 829	454 755
	Vatten	175 302	145 317
	Sophämtning/renhållning	79 219	48 229
		<b>800 384</b>	<b>755 404</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	75 531	75 739
	Samfällighetsavgift	28 620	48 254
	Kabel-TV	117 462	115 068
		<b>221 613</b>	<b>239 061</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>81 453</b>	<b>78 489</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 831 800</b>	<b>1 739 569</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	613	2 451
	Tele- och datakommunikation	8 496	7 026
	Revisionsarvode extern revisor	13 750	12 500
	Föreningskostnader	1 900	17 459
	Styrelseomkostnader	800	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 578
	Förvaltningsarvode	64 244	63 258
	Förvaltningsarvoden övriga	1 238	9 000
	Administration	762	3 445
	Konsultarvode	0	12 031
	Tidningar facklitteratur	110	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 150	6 130
		<b>98 063</b>	<b>134 877</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	54 483	43 087
	Sociala kostnader	4 458	7 994
		<b>58 941</b>	<b>51 081</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</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>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</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	-6 207 361	-5 332 513
	Årets avskrivningar enligt plan	-874 848	-874 848
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 082 209</b>	<b>-6 207 361</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>99 140 053</b>	<b>100 014 901</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 350 000	8 350 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	55 000 000	55 000 000
	Taxeringsvärde mark	15 600 000	15 600 000
		<b>70 600 000</b>	<b>70 600 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	70 600 000	70 600 000
		<b>70 600 000</b>	<b>70 600 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	5 846	10 276
	Klientmedel hos SBC	3 312 145	2 813 611
		<b>3 317 991</b>	<b>2 823 887</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Försäkring	75 063	68 707
	Kabel-TV	26 373	28 767
		<b>101 436</b>	<b>97 474</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	1 376 623	1 242 611
	Reservering enligt stadgar	184 000	184 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-168 752	-49 988
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 391 871</b>	<b>1 376 623</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,610 %	8 500 000	8 500 000	2024-01-30
Handelsbanken	1,850 %	9 938 997	9 938 997	2021-03-09
Handelsbanken	1,430 %	6 546 644	6 626 644	2022-03-01
Handelsbanken	1,230 %	13 600 000	13 680 000	2021-03-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>38 585 641</b>	<b>38 745 641</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-160 000	-160 000	
		<b>38 425 641</b>	<b>38 585 641</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 785 641 kr.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	45 500 000	45 500 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
El	9 198	10 744
Värme	129 347	137 935
Vatten	42 587	31 081
Arvoden	1 450	10 517
Sociala avgifter	455	3 304
Ränta	10 726	9 276
Avgifter och hyror	271 386	256 261
	<b>465 149</b>	<b>459 118</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Målning fönster

Målning P-yltor



---

## Styrelsens underskrifter

---

ENKÖPING den 25,5 2021




Rolf Petrus Genberg  
Ordförande



Glen Anders Ärnils  
Vice ordförande



Bertil Erik Jansson  
Ledamot

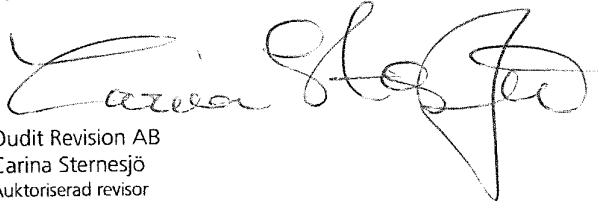


Bernt Egron Jansson  
Ledamot



Olli Erik Lahti  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25,5 2021



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 2020.

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 2020 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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. Risken 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 2020 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 revisorssed 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

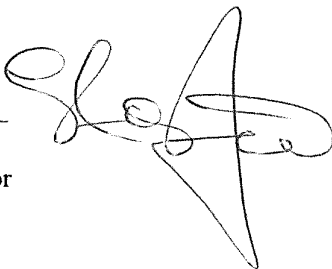
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst 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 överträdelse 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 25 maj 2021

Oudit Revision AB



Carina Sternesjö  
Auktoriserad revisor



# Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	3 183 471	3 183 471	3 183 471
Hyror parkering	69 600	65 807	64 800
Hyror garage	138 600	138 600	138 600
Öresutjämning	0	-99	0
Fakturerade kostnader	3 700	3 684	0
	<b>3 395 371</b>	<b>3 391 463</b>	<b>3 386 871</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-240 000	-239 748	-225 000
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	-3 341	-10 000
Snöröjning/sandning	-15 000	0	-15 000
Hissbesiktning	-8 500	-8 375	-8 500
Gård	-5 000	-5 381	-5 000
Serviceavtal	-80 000	-80 156	-75 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-2 565	-2 000
	<b>-360 500</b>	<b>-339 566</b>	<b>-340 500</b>
<b>Reparationer</b>			
Tvättstuga	-20 000	-14 340	-20 000
Lås	-20 000	-37 549	-20 000
Elinstallationer	0	-1 405	0
Mark/gård/utemiljö	0	-60 000	-60 000
Övrigt	-10 000	-12 750	-10 000
	<b>-50 000</b>	<b>-126 044</b>	<b>-110 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-100 000	-249 445	-230 000
Garage/parkering	-15 000	-13 295	-15 000
	<b>-115 000</b>	<b>-262 740</b>	<b>-245 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-125 000	-109 034	-125 000
Värme	-500 000	-436 829	-480 000
Vatten	-180 000	-175 302	-180 000
Sophämtning/renhållning	-105 000	-79 219	-75 000
	<b>-910 000</b>	<b>-800 384</b>	<b>-860 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-82 000	-75 531	-80 000
Samfällighetsavgift	-30 000	-28 620	-25 000
Kabel-TV	-125 000	-117 462	-125 000
	<b>-237 000</b>	<b>-221 613</b>	<b>-230 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-78 450	-81 453	-78 450
	<b>-78 450</b>	<b>-81 453</b>	<b>-78 450</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	-613	-1 000
Tele- och datakommunikation	-7 000	-8 496	-7 000
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-13 750	-15 000
Föreningskostnader	-25 000	-1 900	-25 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-800	-10 000
Förvaltningsarvode	-65 000	-64 244	-65 000
Förvaltningsarvodena övriga	-5 000	-1 238	-5 000
Administration	0	-762	0
Tidningar facklitteratur	0	-110	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-6 150	-6 000
	<b>-134 000</b>	<b>-98 063</b>	<b>-134 000</b>

<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-65 000	-54 483	-65 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-4 458	-15 000
	<b>-80 000</b>	<b>-58 941</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>-2 845 611</b>	<b>-2 863 652</b>	<b>-2 958 611</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>549 760</b>	<b>527 811</b>	<b>428 260</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Låneräntor	-800 000	-578 190	-800 000
Räntekostnader skattekonto	0	-3	0
	<b>-800 000</b>	<b>-578 193</b>	<b>-800 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-250 240</b>	<b>-50 382</b>	<b>-371 740</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)