



VÄNER
FÖRVALTNING

2019

Årsredovisning

Brf Rosenlund 1

769631-2086



Styrelsen för Brf Rosenlund 1 Hammarö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Hammar 1:1040 i Hammarö kommun består av radhus i två plan med totalt 28 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning

28 st 5 rum och kök 108 m², andelstal 3,5714.

Den totala boytan är 3 024 m².

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår. Föreningens fastighet är byggd 2015-2017. Värdeår är ej fastställt.

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med underhållsplan. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Fastighetsförvaltning

Föreningen sköter själva den tekniska förvaltningen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2019-06-24 haft följande sammansättning:

Petra Bäfverfeldt	Ledamot	Ordförande
Jesper Lövenborg	Ledamot	Sekreterare
Andreas Knutsson	Ledamot	
Johan Kirpuu	Ledamot	
Gunilla Evers	Ledamot	
Johanna Jansson	Ledamot	
Sandra Eriksson	Suppleant	

Vid stämman avgick Johan Kirpuu ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året hållit fem protokollförda sammanträden.



Arvode till styrelsen har utgått med 15 300 kr och reserverats med 24 400 kr exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Stefan Mott
Annica Eriksson

Ordinarie
Suppleant

Valberedning

Henrik Axelsson
Tina Sandberg

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-11-18.

Medlemsinformation

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 47 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har sju överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2019. Genomsnittlig årsavgift är ca 554 kr per m².

Fastighetsavgift

Fastigheten beräknas få värdeår 2017. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift fr o m 2018-01-01. Detta gäller i femton år.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

JK
JJ AL
GE P.B. RS

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2015/16
Nettoomsättning	1 675	1 675	558	0
Resultat efter finansiella poster	485	535	205	0
Balansomslutning	77 815	77 648	77 386	33 828
Årsavgift per m ² bostadsyta	554	554	554	0
Lån per m ² bostadsyta	10 604	10 705	10 794	0
Soliditet (%)	58,5	58,0	57,5	13,1

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2018-12-31	44 266 000	50 400	154 495	534 719	45 005 614
Disposition av föregående års resultat			534 719	-534 719	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		200 000	-200 000		0
Årets resultat				484 766	484 766
Eget kapital 2019-12-31	44 266 000	250 400	489 214	484 766	45 490 380

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	489 214
Årets resultat	484 766

Återstår till föreningsstämmans förfogande **973 980**

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	300 000
att i ny räkning överföres	673 980

973 980

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JJ", "P.B.", "AK", and "ds".

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 674 624	1 674 724
Övriga rörelseintäkter	3	109 920	110 294
Summa rörelseintäkter		1 784 544	1 785 018
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-257 770	-270 811
Övriga externa kostnader		-67 488	-57 852
Personalkostnader och arvoden	5	-52 206	-40 213
Avskrivningar	6	-491 000	-491 000
Summa rörelsekostnader		-868 464	-859 876
Resultat före finansiella poster		916 080	925 142
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-431 314	-390 423
Summa finansiella poster		-431 314	-390 423
Resultat efter finansiella poster		484 766	534 719
Årets resultat		484 766	534 719

JK
JJ
GE P.B Ak
RS

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	75 780 000	76 271 000
		75 780 000	76 271 000
Summa anläggningstillgångar		75 780 000	76 271 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 029	0
Övriga fordringar		225	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 216	34 455
Kassa och bank			
Bank		1 998 983	1 342 832
Summa omsättningstillgångar		2 035 453	1 377 287
SUMMA TILLGÅNGAR		77 815 453	77 648 287

JJ ~~JK~~
GE PB AK
JS

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		44 266 000	44 266 000
Fond för yttre underhåll		250 400	50 400
		44 516 400	44 316 400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		489 214	154 495
Årets resultat		484 766	534 719
Summa eget kapital		45 490 380	45 005 614
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	31 645 000	32 052 500
Summa långfristiga skulder		31 645 000	32 052 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	420 000	320 000
Leverantörsskulder		53 030	83 537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		207 043	186 636
Summa kortfristiga skulder		680 073	590 173
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 815 453	77 648 287

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the number "57" and several illegible signatures.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet enligt plan på 120 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

21 762 500 kr av föreningens lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31. Den del som kommer att amorteras under 2020 redovisas som kortfristig.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JJ", "AK", "CE", "PB", and "RS".

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 674 624	1 674 724
Summa	1 674 624	1 674 724

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Vattenintäkter	106 936	110 294
Övriga intäkter	2 984	0
Summa	109 920	110 294

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2019	2018
Vatten och avlopp	168 329	185 372
Snöröjning/sandning	14 825	9 391
Fastighetsförsäkring	31 038	30 230
Kabel-TV	31 704	31 704
Trädgård	11 875	11 875
Övriga driftskostnader	-1	2 239
Summa	257 770	270 811

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	39 700	30 600
Sociala avgifter	12 506	9 613
Summa	52 206	40 213

JJ - LC
AK
BB RS

Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	76 926 000	76 926 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 926 000	76 926 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-655 000	-164 000
Årets avskrivningar	-491 000	-491 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 146 000	-655 000
Utgående redovisat värde	75 780 000	76 271 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	28 560 000	28 560 000
Taxeringsvärden mark	7 672 000	7 672 000
Summa	36 232 000	36 232 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2019-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea Hypotek	1,034	2020-08-31	37 500	10 862 500
Nordea Hypotek	1,200	2020-08-12	0	10 900 000
Nordea Hypotek	1,800	2022-08-17	270 000	10 302 500
Totalt			307 500	32 065 000
Avgår kortfristig del				-420 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				31 645 000

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca 31 022 500 kr om fem år.

Not 8 Ställda säkerheter

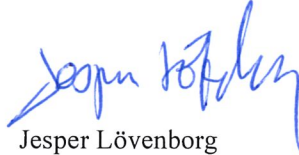
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	32 710 000	32 710 000
	32 710 000	32 710 000

JJ-26
AK
GE
PB LS

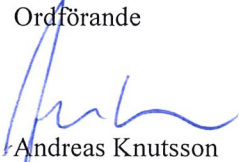
Hammarö 2020- 05-14



Petra Bäfverfeldt
Ordförande



Jesper Lövenborg
Sekreterare



Andreas Knutsson
Ledamot



Rickard Sonnö
Ledamot



Gunilla Evers
Ledamot



Johanna Jansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020- 05-27.



Stefan Mott
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rosenlund 1

Org.nr 769631-2086

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rosenlund 1 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rosenlund 1 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

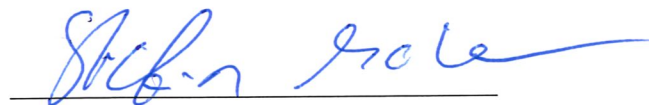
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Karlstad den 27 maj 2020



Stefan Mott
Godkänd revisor