



VÄNER  
FÖRVALTNING

2020

# Årsredovisning

Brf Rosenlund 1

769631-2086



Styrelsen för Brf Rosenlund 1 Hammarö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 m<sup>2</sup>, andelstal 3,5714.

Den totala boytan är 3 024 m<sup>2</sup>.

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, 2020-06-15 haft följande sammansättning:

Petra Bäfverfeldt	Ledamot	Ordförande
Jesper Lövenborg	Ledamot	Sekreterare
Andreas Knutsson	Ledamot	
Rikard Sonnö	Ledamot	
Gunilla Evers	Ledamot	
Ewa Nordling	Ledamot	
Sandra Eriksson	Suppleant	

Vid stämman avgick Johanna Jansson 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 14 700 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**

Martin Nordling  
Henrik Wejlander

#### **Föreningens stadgar**

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

#### **Medlemsinformation**

##### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets slut 45 medlemmar.

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

##### **Antalet anställda**

Under året har föreningen inte haft några anställda.

#### **Föreningens ekonomi**

##### **Årsavgifter**

Årsavgifterna är oförändrade för 2020. Genomsnittlig årsavgift är ca 554 kr per m<sup>2</sup>.

##### **Fastighetsavgift**

Fastigheten har värdeår 2017. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift i 15 år fr o m 2018 (2018-2032).

##### **Ekonomisk förvaltning**

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	1 675	1 675	1 675	558
Resultat efter finansiella poster	441	485	535	205
Balansomslutning	76 707	77 815	77 648	77 386
Årsavgift per m <sup>2</sup> bostadsyta	554	554	554	554
Lån per m <sup>2</sup> bostadsyta	10 134	10 604	10 705	10 794
Soliditet (%)	59,9	58,5	58,0	57,5

### **Eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
<b>Eget kapital 2019-12-31</b>	<b>44 266 000</b>	<b>250 400</b>	<b>489 214</b>	<b>484 766</b>	<b>45 490 380</b>
Disposition av föregående års resultat			484 766	-484 766	<b>0</b>
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		300 000	-300 000		<b>0</b>
Årets resultat				441 216	<b>441 216</b>
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>44 266 000</b>	<b>550 400</b>	<b>673 980</b>	<b>441 216</b>	<b>45 931 596</b>

### **Förslag till resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	673 980
Årets resultat	441 216
<b>Återstår till föreningsstämmans förfogande</b>	<b>1 115 196</b>

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	300 000
att i ny räkning överföres	815 196
	<b>1 115 196</b>

### **Föreningens ekonomiska ställning och resultat**

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 674 740	1 674 624
Övriga rörelseintäkter	3	75 213	109 920
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 749 953</b>	<b>1 784 544</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	4	-287 358	-257 771
Övriga externa kostnader		-60 866	-67 487
Personalkostnader och arvoden	5	-44 894	-52 206
Avskrivningar	6	-491 000	-491 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-884 118</b>	<b>-868 464</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>865 835</b>	<b>916 080</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-424 619	-431 314
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-424 619</b>	<b>-431 314</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>441 216</b>	<b>484 766</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>441 216</b>	<b>484 766</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	75 289 000	75 780 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>75 289 000</b>	<b>75 780 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>75 289 000</b>	<b>75 780 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 029
Övriga fordringar		225	225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 572	35 216
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>48 797</b>	<b>36 470</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		1 368 710	1 998 983
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 417 507</b>	<b>2 035 453</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>76 706 507</b>	<b>77 815 453</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		44 266 000	44 266 000
Fond för yttre underhåll		550 400	250 400
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>44 816 400</b>	<b>44 516 400</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		673 980	489 214
Årets resultat		441 216	484 766
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 115 196</b>	<b>973 980</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>45 931 596</b>	<b>45 490 380</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	30 245 000	31 645 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 245 000</b>	<b>31 645 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	400 000	420 000
Leverantörsskulder		47 891	53 030
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		82 020	207 043
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>529 911</b>	<b>680 073</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>76 706 507</b>	<b>77 815 453</b>

## 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

Den del av föreningens lån som kommer att amorteras under 2021 redovisas som kortfristig.



### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 674 624	1 674 624
<b>Summa</b>	<b>1 674 624</b>	<b>1 674 624</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Vattenintäkter	75 213	106 936
Övriga intäkter	0	2 984
<b>Summa</b>	<b>75 213</b>	<b>109 920</b>

### Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Reparation och underhåll	20 756	0
Vatten och avlopp	155 480	168 329
Snöröjning/sandning	5 650	14 825
Fastighetsförsäkring	31 958	31 038
Kabel-TV	61 283	31 704
Trädgård	12 231	11 875
Övriga driftskostnader	0	0
<b>Summa</b>	<b>287 358</b>	<b>257 771</b>

### Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	39 100	39 700
Sociala avgifter	5 794	12 506
<b>Summa</b>	<b>44 894</b>	<b>52 206</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2020	2019
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	76 926 000	76 926 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>76 926 000</b>	<b>76 926 000</b>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-1 146 000	-655 000
Årets avskrivningar	-491 000	-491 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 637 000</b>	<b>-1 146 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>75 289 000</b>	<b>75 780 000</b>
<b>Taxeringsvärde Hammar 1:1040</b>		
Taxeringsvärden byggnader	28 560 000	28 560 000
Taxeringsvärden mark	7 672 000	7 672 000
<b>Summa</b>	<b>36 232 000</b>	<b>36 232 000</b>
<b>Bokfört värde</b>		
Bokfört värde byggnader	57 289 000	57 780 000
Bokfört värde mark	18 000 000	18 000 000
<b>Summa</b>	<b>75 289 000</b>	<b>75 780 000</b>

## Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2020-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea Hypotek	1,034	2024-08-21	650 000	10 212 500
Nordea Hypotek	1,200	2023-07-19	500 000	10 400 000
Nordea Hypotek	1,800	2022-08-17	250 000	10 032 500
<b>Totalt</b>			<b>1 400 000</b>	<b>30 645 000</b>
Avgår kortfristig del				-400 000
<b>Långfristig del av skulder till kreditinstitut</b>				<b>30 245 000</b>

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca 28 645 000 kr om fem år.

## Not 8 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	32 710 000	32 710 000
<b>Summa</b>	<b>32 710 000</b>	<b>32 710 000</b>

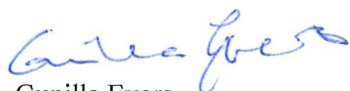
Hammarö 2021-



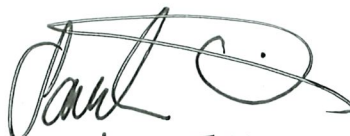
Petra Bäverfeldt  
Ordförande



Andreas Knutsson  
Ledamot



Gunilla Evers  
Ledamot



Jesper Lövenborg  
Sekreterare

Sandra Eriksson  
Suppleant



Rickard Sonnö  
Ledamot



Ewa Nordling  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021- 06-01



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 2020.

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 2020-12-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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.

### *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 misstag, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 2020 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 1 juni 2021



---

Stefan Mott  
Godkänd revisor