

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Rosenstigen

Org.nr 769620-7807

Räkenskapsår 2020-01-01 - 2020-12-31

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rosenstigen avger härmed följande årsredovisning.

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i svenska kronor (SEK).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Vejby 41:10 som består av tre stycken huskroppar med totalt 36 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2010/2011.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden samt tillgodose gemensamma intressen och behov.

Under året har styrelsen haft 5 st protokollförda möten.

Samtliga lägenheter har upplåtits.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Efter antagande av budget för år 2021 har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Styrelsens säte är i Ängelholm.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning (tkr)	1 692	1 689	1 687	1 687
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-631	-154	-172	-5
Lån, kr/kvm	4 459	4 435	4 604	4 758
Soliditet (%)	87	87	87	86

Definitioner se not 1.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	95 820 000	742 800	-800 897	-153 866
Omföring av föregående års resultat		92 850	-246 716	153 866
Årets resultat		0	0	-630 982
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>95 820 000</b>	<b>835 650</b>	<b>-1 047 613</b>	<b>-630 982</b>

### Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att

Balanserad resultat	-1 047 613
Årets resultat	-630 982
	<b>-1 678 595</b>

disponeras så att

Avsättning till yttre fond	92 850
I ny räkning överföres	-1 771 445
	<b>-1 678 595</b>

## Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1		
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Årsavgifter		1 687 200	1 687 200
Övriga intäkter		4 399	2 201
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 691 599</b>	<b>1 689 401</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	-1 561 682	-1 081 514
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1,3	-613 818	-613 818
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 175 500</b>	<b>-1 695 332</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-483 901</b>	<b>-5 931</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-147 081	-147 935
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-147 081</b>	<b>-147 935</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-630 982</b>	<b>-153 866</b>

## Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	108 795 377	109 409 195
		<b>108 795 377</b>	<b>109 409 195</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>108 795 377</b>	<b>109 409 195</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar månadsavgifter		420	6 435
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 663	36 068
		<b>37 083</b>	<b>42 503</b>
<i>Kassa och bank</i>		300 246	225 182
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>337 329</b>	<b>267 685</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>109 132 706</b>	<b>109 676 880</b>

## Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		95 820 000	95 820 000
Fond för yttre reparationer		835 650	742 800
		<b>96 655 650</b>	<b>96 562 800</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 047 612	-800 897
Årets resultat		-630 982	-153 866
		<b>-1 678 594</b>	<b>-954 763</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>94 977 056</b>	<b>95 608 037</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4,5	13 700 000	13 625 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 700 000</b>	<b>13 625 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		100 000	100 000
Leverantörsskulder		120 288	57 893
Övriga skulder		5 680	19 972
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		229 682	265 978
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>455 650</b>	<b>443 843</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>109 132 706</b>	<b>109 676 880</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisningar i mindre företag (K2). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

125 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

*Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

*Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

*Lån, kr/kvm*

Föreningens skulder till kreditinstitut i förhållande till bostadsarean (garageytor ej medräknade).

*Soliditet (%)*

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen. Uppskjuten skatt har beräknats till 22.0 %.

### Not 2. Externa kostnader

	2020	2019
Ei	26 803	29 289
Värme	216 635	228 398
Vatten	41 469	45 199
Kabel-TV	60 048	60 048
Renhållning	70 371	62 898
Försäkring	38 136	40 320
Fastighetsskatt	24 786	25 704
Fastighetsskötsel	141 252	141 251
Hyra cykelförråd	16 000	16 000
Styrelse- och övriga arvoden	143 200	105 472
Sociala avgifter	14 143	13 108
Ekonomisk förvaltning	53 500	50 000
Revisionsarvoden	6 250	6 250
Underhåll fastighet	683 868	230 871
Övriga fastighetskostnader	25 221	26 706
	<b>1 561 682</b>	<b>1 081 514</b>

**Not 3. Byggnader och mark**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	113 404 448	113 404 448
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>113 404 448</b>	<b>113 404 448</b>
Ingående avskrivningar	-3 995 253	-3 381 435
Årets avskrivningar	-613 818	-613 818
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 609 071</b>	<b>-3 995 253</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>108 795 377</b>	<b>109 409 195</b>
Utgående redovisat värde Byggnad	72 118 227	72 732 045
Utgående redovisat värde Mark	36 677 150	36 677 150
	<b>108 795 377</b>	<b>109 409 195</b>

**Not 4. Långfristiga skulder**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	400 000	400 000
	<b>400 000</b>	<b>400 000</b>
<b>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	13 300 000	13 225 000
	<b>13 300 000</b>	<b>13 225 000</b>

**Not 5. Skulder som avser flera poster**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Föreningens banklån om 13.800.000 (13.725.000) redovisas under följande poster i balansräkningen:		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Övriga skulder till kreditinstitut	13 700 000	13 625 000
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Övriga skulder till kreditinstitut	100 000	100 000
	<b>13 800 000</b>	<b>13 725 000</b>



**Not 6. Ställda säkerheter**

*För säkerhet till kreditinstitut*  
Fastighetsinteckningar  
Summa ställda säkerheter

<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
20 116 000	20 116 000
<b>20 116 000</b>	<b>20 116 000</b>

Ängelholm 2 mars 2021



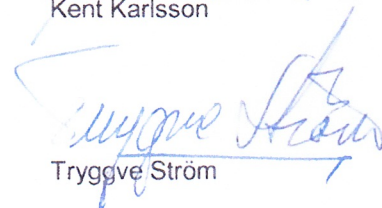
John Perlhagen  
Ordförande



Kent Karlsson



Eva Pettersson



Tryggve Ström

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-03-09



Stefan Paulsson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Rosenstigen  
Org. nr 769620-7807

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rosenstigen för år 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 31 december 2020 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.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 misstag.

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 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 revisionsssed 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 på 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 Rosenstigen för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Rosenstigen 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 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 revisionsssed 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 bostadsrättslagen.

Ängelholm, 2021-03-09



Stefan Paulsson  
Auktoriserad revisor