

Årsredovisning 2021

BRF RÖSJÖN I SOLLENTUNA

714800-2897



 **nabo**

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF RÖSJÖN I SOLLENTUNA

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Noter	15

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande och utan tidsbegränsning. Medlemmens rätta föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1975-02-27.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Sjöbussen 1 och Sjökortet 1 och i Sollentuna kommun på adressen Lomvägen 60 i Sollentuna. Föreningen har 198 bostadsrätter om totalt 360 kvm. Föreningens 17 byggnader för bostäder och parkering uppfördes 1975.

Lägenhetsfördelning

Antal	Benämning	Total yta
198 st	Lägenheter(bostadsrätter)	14 184 kvm
49 st	förråd (hyresrätt)	180 kvm
110 st	garageplats(hyresrätt)	
70 st	parkeringsplatser(hyresrätt)	
18 st	gästparkeringsplatser	

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Sven Eric Nilsson	Ordförande
Kristina Makroff Von Gruenewaldt	Vice ordförande
Jan Edenfäll	Ledamot
Kenth Holmström	Ledamot
Rebecca Erngren	Ledamot
Saed Mohsenchian	Ledamot
Anton Borg	Ledamot
Ludvig Georgiev	Suppleant
Tommy Ljusenius	Suppleant

VALBEREDNING

Inger Zetterberg, Tina Skagerfelt, Mats Base, och Anders Fridfelt

FIRMATECKNING

Sven Eric Nilsson, Kristina Makroff von Gruenewaldt och Kenth Holmström

REVISORER

Else-May Wirén	Revisor
Björn Sjödin	Revisor

Ett virus vände upp och ned på Sverige och hela världen under 2020 och fortsatta även under 2021. Vi håller fortfarande viss distans och bär munskydd, vaccinerar oss både 1, 2 och 3 ggr. Det här året drabbades även delar av styrelsen av coronan. Likaså många av våra leverantörer. Under året har styrelsen fortsatt att planera för och förbereda förbättringar i vår förening, som VVS energioptimering, fönsterbyte och andra nödvändiga renoveringar.

Vi befinner oss nu också i tider där det kan kännas svårt att finna ord för det fruktansvärda som händer i Ukraina. Med ett enormt lidande för så många, som översköljer allt annat. En humanitär katastrof och en enorm materiell förstörelse, i spåren av den ryska aggressionen. Ett krig som också kommer att påverka prisbilderna framåt i tiden. Dessutom, just när pandemin börjar avta och vi verkligen behöver stabilitet och framtidstro, fortsätter oron.

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma genomfördes 1 juni 2021. Stämman hölls på "fotbollsplanen" i kvällssolen. Var och en fick ta med sig egen förtäring och stol/filt att sitta på, i den mån man ville det. Totalt 40 st närvarande medlemmar, 6 st fullmakter lämnades, sammanlagt 46 st röstberättigade. Samt ett konstituerande möte den 1/6 2021.

Enligt punkt 18 i stämmoprotokollet, 10 st motioner behandlades och besvarades.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 st protokollförda sammanträden och 1 konstituerande.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk och teknisk förvaltning	Nabo
Städning	Städpulsen
El och Fjärrvärme	SEOM
Vinterunderhåll	Lövhagen mark och trädgård
Vår/sommar/höstunderhåll	Svensk Utemiljö AB

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen, teknisk förvaltning och fastighetsskötseln har utförts av Nabo Group AB. Teknisk förvaltare har varit Sandra Löfving och under hösten har Markus Lindholm varit behjälplig. Lägenhetsförteckningen har även den hanterats av Nabo Group AB

Städning har utförts av Städpulsen.

Svensk Utemiljö AB har skött vår/sommar/ höst underhåll.

Lövhagen Mark & Trädgård har tagit hand om vinter underhåll.

Styrelsen håller på att gå igenom alla befintliga avtal med våra entreprenörer, för genomgång och uppgradering.

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheterna har åsatts värde år 1976

Fastigheterna är beskattade med hel avgift

För inkomståret 2021 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1458,00 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften index uppräknas årligen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet

Lägenhetsöverlåtelser

Under år 2021 har 15st överlåtelser genomförts. Dessutom har styrelsen beviljat 6st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort, då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand, blir nyttjanderätten till lägenhet, som innehas med bostadsrätt förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättsinnehavaren för avflyttning

Föreningens ekonomi

Föreningen har konto i Handelsbanken. Kontot på SBAB har en ränta på 0,5%. Föreningen har 4st lån hos Swedbank, varav 2st låsta. Styrelsen beslutade 2020 att slå ihop 5st lån med rörlig ränta till 1st + 1 nyupplagt lån. Den rörlig ränta har under året varit ca 0,82 - 0,85% (varierar). Föreningen har sparat mellan 35000kr och 40000 kr sedan omläggningen, på ränta och avkostnader.

Försäkringar

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa via ADE-försäkring Bolander & CO Nr 25-1055937. I försäkringen ingår momenten egendoms-, hyresförlust-, fastighetsmaskin-, rättsskydds-, olycksfalls-, och självriskförsäkring. Vidare ingår Nomor fullserviceavtal, ansvarsförsäkring som fastighetsägare och försäkring för styrelseansvar, i bostadsrättsföreningar. Medlemmen är skyldig att ha en Hemförsäkring med bostadsrättstillägg som betalas av medlemmen själv.

Fastigheternas tekniska status och Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

För fastigheterna finns en 10-30-årig underhållsplan upprättad. Planen ses kontinuerligt över. 22/9 2020 hade Jan A, Jan E, Sandra Löfving från Nabo, Sven Eric N, Kristina M v G ett möte för genomgång av den uppdaterade underhållsplanen och åtgärder att göra inom en planerad framtid.

Den största enskilda händelsen har varit renovering av föreningens spillvattensystem i vertikala stammar och stickledningar från kök och badrum, med återställning av ursprungligt flöde. Styrelsen tackade ja till en offert från Avloppsteknik Sverige AB som gjorde en mätning av föreningens stammar och kom fram till att stammarna är i avsevärt bättre skick än väntat. Det skulle var lämpligt att använda deras metod med rensning av stammarna. Noggrann information och instruktion gick ut till alla föreningens medlemmar. Avloppstekniks arbetet fotograferades och dokumenterades i pärmar som finns på kansliet. Tyvärr uppstod problem i några lägenheter med avloppsstopp relaterade till Tubus AB's arbete med reliningen och de fel och brister av olika art och grader som nämns i den icke godkända slutbesiktningen. (Hänvisning till 2020 års årsredovisning). Under hösten har styrelsen haft möte med Tubus AB och Avloppsteknik Sverige AB och gått igenom de upptäckta felen, som kommer att och har åtgärdats av Tubus AB.

Under våren byttes alla slitna, delvis trasiga och med icke fungerande lås, gamla soprums/cykelrumsdörrar ut. Slutbesiktningsprotokoll finns.

Inför vinter rensades alla hänggrännor och stuprör från gamla löv och skräp och befintliga fel lagades.

2 års garantikontroll på balkongrenoveringen skulle utföras under hösten 2020. Nabo höll i detta och garantikontrollen gjordes 6 och 7/9 2021. Anmärkningar finns enligt rapport och ska åtgärdas under våren 2022.

Radonmätningen beställdes under 2019 av Nabo. Fläktarna i utsugslådorna vid gavlar av hus 50, 56 och 58 har gått igenom. De fungerade inte korrekt och skulle åtgärdats under våren 2021. Nabo har tagit hand om detta.

Arbeten med att förbättra vår utemiljö fortsätter. Styrelsen har under sommaren / hösten 2020 tagit in flera offerter och haft möten med tänkbara entreprenörer. Vi valde efter noggrann genomgång, Svensk Utemiljö AB.

Lövhagen sköter fortfarande vinterunderhållet.

En hjärtstartare installerades i januari 2020, Tyvärr har sladdarna till hjärtstartaren saboterats flera ggr. sen den sattes upp, så att den inte har gått att använda. Du som saboterar, det kanske är precis du som behöver hjälp av hjärtstartaren! Den är självinstruerande och talar om vad man ska göra med lugn och tydlig röst.

DEN RÄDDAR LIV

PLANERAT UNDERHÅLL 2022 OCH INFORMATION TILL MEDLEMMARNA.

29/9 2020 hade styrelsen ett möte med QSEC Sverige AB för en genomgång av föreningens undercentraler, värmesystem och energieffektivisering. Styrelsen beslutade att vända sig till en konsultfirma Kamako Konsult AB, för att få hjälp med att få in offerter till 2022 års projekt, VVS systemet, byte av fönster, solceller, byte av mattor i souterrängångarna och målning av trapphus.

Styrelsen har tagit in offerter på isolering av vindarna. Den 5/4 2022 börjar ENIVA Isoleringsproffs arbetet med att isolera alla vindar. 16 st.

Den nödvändiga reoveringen av övre området "fjället". En ritning på området har mailats till Dammarsberg Entreprenad, Stefan Jargeus som tillsammans med Kristina Makroff v G gjorde en genomgång av området. Asfaltering, kantstenar, cykelställ, alla rabatter och även den kraftigt lutande planteringen mellan hus 36 och 38 kommer att åtgärdas. Styrelsen erhöll en offert som godkändes. Arbetet med marken kommer att påbörjas snarast.

Svensk Utemiljö kommer att ta hand om nyplantering av alla rabatter.

Under mars månad monterades ny och lika belysning vid alla portar.

Laddnings platser för El-bilar kommer att ökas succesivt, efter behov.

Vi har fortfarande problem med allt som slängs fel i hushållssoporna och i containrarna vid vändplan. Allt mellan fåtöljer, madrasser till kartonger slängs felaktigt i hushållssoporna och i tidningscontainern. En extra och onödig kostnad som drabbar alla medlemmar. Därför har styrelsen diskuterat hur vi kan förändra soprummet till det bättre och om vi finner det nödvändigt eventuellt sätta upp en kamera.

Källare och förrådsgångar är inte heller någon förvaringsplats för allsköns skräp och bråte. Tänk på brandrisken.

Allt större lastbilar kör in till lägenheterna bl.a. med matleveranser och paketleveranser. De kör över stenkanterna, ut på gräsmattorna, in i och förstör rabatterna, Detta problem kvarstår även under 2021. Styrelsen har återigen diskuterat nödvändigheten av att eventuellt sätta upp en bom vid infarten till området.

Det finns ett avtal för ansökan om reovering inne i lägenheten. Även ett avtal för ansökan om reovering/ombyggnad av uteplatser framsida och baksida av lägenheterna på markplan. Dessa finns på hemsidan. www.brrosjon.se Inglasning av balkonger kräver bygglov.

Medlemsaktiviteter och information

Under året har två arbetsdagar genomförts. Vårarbetsdagen genomfördes 18 maj med sedvanlig uppslutning. Höstarbetsdagen den 12 oktober. Flera förslag enligt medlemmars önskemål arbetades med. Båda arbetsdagarna deltog 25 - 30st medlemmar/gång. Fritidskommittén ordnade med grill och förplägnad. Hamburgare eller korv, vatten, te eller kaffe och godis. Detta är alltid mycket uppskattat. Föreningens boulbanan används flitigt för boulespel, den ligger vid Lomvägen 56. Vår trevliga föreningslokal har använts för födelsedagskalas, fest och möten.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 245st. Vid räkenskapsårets slut fanns det 243st medlemmar i föreningen.

Information och utbildning

Under året har styrelsen delat ut fyra Rösjöblad med information till medlemmarna, i februari, juni, oktober och december.

Viktig information, som Välkomstbrev, Föreningens stadgar, Allmän information från A-Ö, Vem gör vad och Trivselregler finns på hemsidan. Dessa kan också delas ut i pappersform om så önskas. Dokument och blanketter uppdateras hela tiden och aktuell version finns alltid på hemsidan www.brfrosjon.se

Antalet ärenden och förfrågningar via mail och vår hemsida ökar stadigt hela tiden. Frågor som ofta gäller bokningar och hyra av övernattningsrum, motionslokalen, parkeringsplatser och extraförråd besvaras ofta med vändande mail av styrelsens medlemmar. Andra frågor kan vara mer komplicerade och kan kräva både utredning och hjälp av vår förvaltare. Många frågor gäller också ombyggnad i den egna bostaden, kök och badrum, uteplatser på fram och baksida, där styrelsen alltid anmodar medlemmen att läsa våra stadgar och skicka in ifyllda ansökningar till styrelsen för godkännande. Blanketter finns på hemsidan www.brfrosjon.se FB används också flitigt av våra medlemmar. För frågor och svar och annan information.

Kansliet har varit bemannad av styrelsemedlemmar torsdagskvällar udda veckor (utom sommartid). Medlemmarna har då kunnat komma ner och ställa frågor, vilket har utnyttjats väl.

Årsavgifter

Styrelsen har följt föreningens ekonomi och arbetade med budgeten under hösten med rådgivning från vår förvaltare Nabo Group AB. I december antog styrelsen en budget för 2022, i vilket en avgiftshöjning med 2% från 1 februari 2022 bedömdes vara nödvändig.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 245 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 242 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	10 373 218	9 844 958	9 621 870	9 168 049
Resultat efter fin. poster	-82 646	-530 470	-3 254 076	10 791
Soliditet, %	34	34	36	42
Yttre fond	15 440 068	16 827 611	20 938 589	20 636 340
Taxeringsvärde	234 964 000	234 964 000	234 964 000	181 909 000
Bostadsyta, kvm	14 184	14 184	14 184	14 184
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	684	650	631	601
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 896	1 908	1 705	1 717
Genomsnittlig skuldränta, %	1,23	1,64	1,53	1,68
Belåningsgrad, %	72,99	71,80	62,77	61,85

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	1 276 800	-	-	1 276 800
Fond, yttre underhåll	16 827 611	-	-1 387 543	15 440 068
Balanserat resultat	-2 729 246	-530 470	1 387 543	-1 872 173
Årets resultat	-530 470	530 470	-82 646	-82 646
Eget kapital	14 844 695	0	-82 646	14 762 050

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 872 173
Årets resultat	-82 646
Totalt	<u>-1 954 818</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	704 892
Att från yttre fond i anspråk ta	-2 115 864
Balanseras i ny räkning	-543 846
	<u><u>-1 954 818</u></u>

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	10 373 218	9 844 958
Rörelseintäkter		1 498	1 323
Summa rörelseintäkter		10 374 716	9 846 281
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-8 530 418	-8 495 562
Övriga externa kostnader	8	-438 074	-388 707
Personalkostnader	9	-306 233	-240 900
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-860 784	-839 340
Summa rörelsekostnader		-10 135 509	-9 964 508
RÖRELSERESULTAT		239 207	-118 227
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 499	7 699
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-332 352	-419 941
Summa finansiella poster		-321 853	-412 243
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-82 646	-530 470
ÅRETS RESULTAT		-82 646	-530 470

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	36 856 464	37 695 804
Markanläggningar	12	757	0
Maskiner och inventarier	13	168 708	187 452
Pågående projekt		0	98 556
Summa materiella anläggningstillgångar		37 025 928	37 981 812
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 025 928	37 981 812
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		98 823	47 227
Övriga fordringar	14	26 169	32 045
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	267 791	267 410
Summa kortfristiga fordringar		392 783	346 682
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 091 590	5 548 153
Summa kassa och bank		6 091 590	5 548 153
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 484 373	5 894 835
SUMMA TILLGÅNGAR		43 510 302	43 876 646

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 276 800	1 276 800
Fond för yttre underhåll		15 440 068	16 827 611
Summa bundet eget kapital		16 716 868	18 104 411
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 872 173	-2 729 246
Årets resultat		-82 646	-530 470
Summa fritt eget kapital		-1 954 818	-3 259 716
SUMMA EGET KAPITAL		14 762 050	14 844 695
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	4 000 000	7 885 440
Övriga långfristiga skulder		200	200
Summa långfristiga skulder		4 000 200	7 885 640
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		22 904 853	19 179 881
Leverantörsskulder		127 274	475 931
Skatteskulder		24 932	42 194
Övriga kortfristiga skulder		133 353	104 219
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 557 640	1 344 086
Summa kortfristiga skulder		24 748 052	21 146 311
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 510 302	43 876 646

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rösjön i Sollentuna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2-3,64 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	15 800	1 500
Hysesintäkter, lokaler	68 500	66 400
Hysesintäkter, p-platser	465 478	482 137
Intäktsreduktion	0	-1 475
Årsavgifter, bostäder	9 708 239	9 220 813
Övriga intäkter	116 699	76 905
Summa	10 374 716	9 846 281

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	218 212	171 050
Fastighetskötsel	411 524	953 490
Snöskottning	26 039	16 377
Städning	244 298	210 994
Trädgårdsarbete	189 638	347 497
Övrigt	14 106	8 114
Summa	1 103 817	1 707 522

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Balkonger	21 000	0
Bostäder VVS	10 261	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	48 217
Reparationer	296 881	421 919
VA	45 989	0
Summa	374 131	470 136

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Handledare	17 550	0
Yttreunderhåll	153 476	69 301
stående stammar	1 531 520	0
soprummsdörrar	373 080	0
ventilation	40 238	0
Dagvattenbrunnar	0	0
Relining bottenplatta	0	2 023 134
Summa	2 115 864	2 092 435

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2021	2020
Fastighetsel	1 581 828	1 218 655
Sophämtning	252 206	290 987
Uppvärmning	1 690 113	1 392 115
Vatten	614 895	536 075
Summa	4 139 042	3 437 832

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2021	2020
Bredband	3 496	3 496
Fastighetsförsäkringar	243 735	242 213
Fastighetsskatt	318 522	312 582
Kabel-TV	176 328	174 010
Övrigt	55 483	55 335
Summa	797 564	787 636

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2021	2020
Förbrukningsmaterial	67 693	6 204
Juridiska kostnader	3 619	0
Kameral förvaltning	247 936	247 252
Revisionsarvoden	37 886	38 511
Övriga förvaltningskostnader	80 940	96 740
Summa	438 074	388 707

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2021	2020
Sociala avgifter	48 295	32 900
Styrelsearvoden	257 000	208 000
Övriga personalkostnader	938	0
Summa	306 233	240 900

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	332 249	419 916
Övriga räntekostnader	103	25
Summa	332 352	419 941

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	52 807 101	52 807 101
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	52 807 101	52 807 101
Ingående ackumulerad avskrivning	-15 111 297	-14 271 957
Årets avskrivning	-839 340	-839 340
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 950 637	-15 111 297
Utgående restvärde enligt plan	36 856 464	37 695 804
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 140 399</i>	<i>2 140 399</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	142 628 000	142 628 000
Taxeringsvärde mark	92 336 000	92 336 000
Summa	234 964 000	234 964 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2021	2020
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	0	0
Årets inköp	3 457	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 457	0
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Årets avskrivning	-2 700	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 700	0
Utgående restvärde enligt plan	757	0

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	317 719	130 267
Inköp	0	187 452
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	317 719	317 719
Ingående ackumulerad avskrivning	-130 267	-130 267
Avskrivningar	-18 744	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-149 011	-130 267
Utgående restvärde enligt plan	168 708	187 452
NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	26 216	32 102
Övriga fordringar	-47	-57
Summa	26 169	32 045
NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	292	292
Fastighetsskötsel	83 036	80 767
Försäkringspremier	40 213	38 665
Förvaltning	64 970	61 984
Kabel-TV	45 376	44 079
Övr förutb kostn uppl int	11 827	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 077	41 623
Summa	267 791	267 410

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	2022-11-25	2,08 %	3 885 440	3 885 440
Swedbank	2025-12-22	2,83 %	4 000 000	4 000 000
Swedbank		0,81 %	3 000 000	3 000 000
Swedbank		0,81 %	16 014 391	16 179 391
Summa			26 899 831	27 064 831

Varav kortfristig del

22 899 831

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

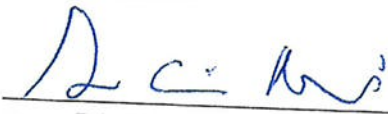
NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	26 000	26 000
Ei	296 912	168 598
Förutbetalda avgifter/hyror	855 564	855 834
Uppvärmning	259 843	197 424
Utgiftsräntor	51 392	74 754
Vatten	49 113	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 816	21 476
Summa	1 557 640	1 344 086

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	33 009 900	33 009 900
Summa	33 009 900	33 009 900

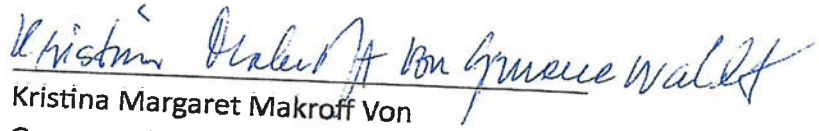
Underskrifter

Sollentuna, 2022 - 05 - 22

Ort och datum

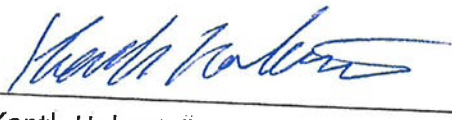


Sven Eric Nilsson
Ordförande




Kristina Margaret Makroff Von
Gruenewaldt

Vice ordförande



Kenth Holmström
Ledamot



Rebecka Erngren
Ledamot



Jan Edenfäll
Ledamot

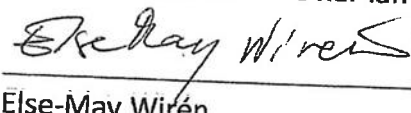


Anton Borg
Ledamot



Saeed Mohsenchian
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 05 - 25



Else-May Wirén
Revisor



Björn Sjödin
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Rösjön
Org.nr. 714800-2897

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Rösjön för år 2021.

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 2021 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Rösjön för år 2021 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 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. 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

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

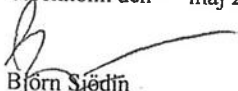
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


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

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

Som en del av en revision enligt god 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 25 maj 2022


Björn Sjödén
Auktoriserad revisor


Else-May Wirén
Internrevisor

Björn Sjödin
Focus revision AB

Stockholm den 22/5-2022

Ledningens uttalande till föreningens revisor i anslutning till revision av årsredovisningen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av BRF Rösjöns årsredovisning för det räkenskapsår som slutade 2021-12-31 som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida årsredovisningen i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.

Vi bekräftar följande utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi har ansett vara nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss själva:

Årsredovisning

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av årsredovisningen enligt villkoren för revisionsuppdraget daterade 2019-03-18 särskilt att årsredovisningen ger en sann och rättvisande bild enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.
- Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen, däribland sådana som beräknas till verkligt värde, är rimliga.
- Närstående relationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.
- För alla händelser efter datumet för årsredovisningen som enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för årsredovisningen som helhet.

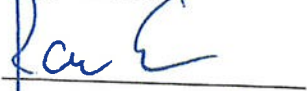
Lämnad information

- Vi har försett er med
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av årsredovisningen, t.ex. bokföring, dokumentation och annat
 - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionen
 - obegränsad tillgång till personer inom föreningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att årsredovisningen kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper

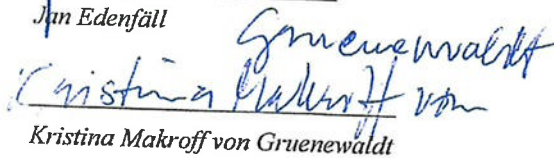
- styrelsen
- anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen
- andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på årsredovisningen.
- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningens årsredovisning, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar, förordningar och föreskrifter vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas.
- Vi har upplyst er om vilka föreningens närstående är och om alla närstående relationer och närståendetransaktioner som vi känner till.



Sven Eric Nilsson



Jan Edenfäll



Kristina Makroff von Gruenewaldt



Saeed Mohsenchian



Kenth Holmström



Rebecca Erngren



Anton Borg