

Till styrelsen för

**Bostadsrättsföreningen Södra Rosendal i Uppsala**  
**Org.nr: 769630-6856**

## Granskningsrapport avseende räkenskapsåret 2019

Revisionen har utförts i enlighet med ISA (International Standards on Auditing) och god revisionssed i Sverige vilket har inneburit att jag har granskat förvaltningsberättelsen, resultat- och balansräkningen och noterna i årsredovisningen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2019. Jag har planerat och genomfört revisionen för att med en rimlig grad av säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisionen har bland annat omfattat följande:

- \* Kontroll av ingående balanser
- \* Granskning av att belopp i huvudboken motsvaras av belopp i årsredovisningen
- \* Avstämning av tillgångar och skulder
- \* Granskning av större förändringar i balansräkningen
- \* Granskning av resultaträkningens poster med avseende på att identifiera väsentliga felaktigheter
- \* Granskning av väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen

Vid genomförd granskning har inte noterats några avvikelser i årsredovisningen eller styrelsens förvaltning som föranleder särskilda noteringar i revisionsberättelsen. Min samlade bedömning är att årsredovisningen för 2019 ger en rättvisande bild av föreningens verksamhet i enlighet med årsredovisningslagen

Under revisionen har jag gjort nedanstående noteringar som jag via denna rapport framför till er i styrelsen.

### Moms vid vidarefakturering av el

Föreningen debiterar via avgift medlemmar och hyresgäster för el utifrån förbrukning. Skatteverkets bedömning är att denna omsättning är momspliktig, vilket fastställdes i en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen i december 2019.

Er förening är registrerad för moms sedan tidigare och måste nu även redovisa moms för denna omsättning.

Er ekonomiska förvaltare måste anpassa föreningens momsrutiner, så att de även inkluderar denna omsättning.

Då föreningen har rätt till avdrag för ingående moms är det vår bedömning att momsredovisningen för denna omsättning normalt inte kommer att ha någon väsentlig inverkan på räkenskaperna. Nettobelopp att betala eller erhålla från Skatteverket för denna omsättning kommer vanligtvis att vara lågt. Utifrån dessa omständigheter ser vi det som tillräckligt att via denna rapport informera er om förändringen och förutsätter att föreningen snarast anpassar sina redovisningsrutiner till förändringen.

Uppsala 2020-04-02

Med vänliga hälsningar  
BoRevision i Sverige AB

**Niclas Wärenfeldt**

BoRevision i Sverige AB | Organisationsnummer: 556490-4141 | Växel: 08-737 90 30  
Styrelsens säte Stockholm  
Malmö, Göteborg, Örebro, Stockholm, Uppsala, Sundsvall | [www.borevision.se](http://www.borevision.se)

Årsredovisning för  
**Brf Södra Rosendal i Uppsala**  
769630-6856

Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Södra Rosendal i Uppsala, 769630-6856 får härmed avge årsredovisning för 2019.

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Bostadsrättsföreningen bildades 2015. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-09-14.

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

#### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Kåbo 55:3 i Uppsala kommun. På föreningens mark finns två flerfamiljshus i fem - sex våningar, med ett underliggande garage. Ett hus har en trappuppgång och det andra huset har sex trapphus, adress är Torgny Segerstedts Allé 20-32 i Uppsala. Inflyttning i de nybyggda husen skedde mellan oktober 2017 och 21 mars 2018.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter sam ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### Gemensamhetsanläggning

Gemenskapsanläggningar Kåbo GA:7 för ledningar och Kåbo GA:8 för väg och dagvatten har bildats. En samfällighetsförening har bildats för förvaltning av anläggningarna. Föreningens kostnader för deltagande i gemensamhetsanläggningarna ingår i föreningens driftkostnader.

#### Byggnader och ytor

Bostadsyta: 7 509 kvm

Markareal: 5 303 kvm

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 st
2 rok	46 st
3 rok	19 st
4 rok	34 st
5 rok	6 st
	<b>107 st</b>

Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd beläget i källaren.

Föreningen har 53 garageplatser som hyrs ut till medlemmar via dotterbolaget Södra Rosendal Parkering AB. Det finns även 17 markplatser för uthyrning.

#### Fastighetens tekniska status

Avsättning till fond för yttre underhåll skall årligen med belopp som anges i ekonomisk plan och därefter i separat underhållsplan enligt föreningens stadgar § 14. Föreningens första underhållsplan kommer att upprättas efter garantibesiktningen. Garantibesiktning sker cirka två år efter sista inflyttning.

Eftersom byggnaderna är nyuppförda finns inga underhållsåtgärder planerade att utföras inom de närmaste fem åren. Till det planerade underhållet samlas medel in via årliga avsättningar till föreningens yttre underhållsfond enligt upprättad underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital.

7

### Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av Brf Ekonomen i Stockholm AB tom 20-12-31, därefter SBC

Föreningens tekniska förvaltning sköts av Veidekke Nära AB tom 20-04-01, därefter SBC

Städning av trapphus sköts av Rent & Fräscht AB.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 172 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 4 st. Antalet medlemmar som utträtt är 4 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 174 st. Under året har 16 överlåtelse skett fg. år var det 21 överlåtelse.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av Pbb, f. n. 1 183 kr.

Pantsättningsavgift debiteras lägenhetsinnehavaren med 1,0 % av Pbb, f. n. 473 kr.

### Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelse bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2019-05-07 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tommy Forsberg	Ordförande
Karin Allera	Ledamot
Hans Holck Clausen	Ledamot
Claes Kylberg	Ledamot
Johan Liljeström	Ledamot
Nashmil Berzenci	Suppleant
Agneta Nilsson	Suppleant

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 8 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens ledamöter, av två ledamöter i förening.

### Revisorer

Ordinarie revisor Niclas Wärenfeldt, Borevision i Sverige AB.

### Valberedning

Christina Atterby, Jenny Händestam, Jamil Asadi och Olivia Nygren Brunell. Sammankallande Jenny Händestam.

### Väsentliga händelser under året

Den nya styrelsen bestående av enbart boende har tillsatts och verkat under senare halvåret 2019. Under den perioden har en större husfest genomförts med god uppslutning samt en mindre tillställning på innergård vilket var mycket uppskattat då det gav en chans att lära känna sina grannar närmare. Styrelsen delar ut nyhetsblad varje månad med aktuell information om vad som är på gång inom ramen för styrelsearbetet och huset som sådant. Extrastämma genomfördes på kvarterskrog där föreningen bjöd på buffé och delgav generell information utöver huvudsyftet som gällde ändring av stadgar från de av Veidekke angivna till en uppsättning nya som är anpassade för vårt hus specifikt. De nya stadgarna planeras att godkännas definitivt på årsmöte 2020.

Styrelsen har rensat ett förrådsrum och inrett detta som styrelserum. Valberedning använder detsamma. Till detta har bord, stolar, dokumentskåp, brandsäkert säkerhetsskåp samt skrivare köpts in. Styrelsen har även köpt in en laptop för att säkerställa tillgång till relevanta digitala dokument.

Avtal tecknade under byggtiden av byggstyrelsen har setts över och både avslutats och nytecknats. Elavtal är omförhandlat och specificerat att hushållsel endast ska komma från förnyelsebara källor. Mark, fastighetsskötsel (2020/04/01) samt ekonomiförvaltning (2021/01/01) är nytecknat och kommer ombesörjas av SBC med delad starttid för de olika områdena, dessa angivna inom parantes.

Styrtning för besöksparering och utdelning av pareringstillstånd för boende har ordnats. Nuvarande pareringsbolag har sagts upp och nytt ännu ej bestämt lokalt bolag tar över 2020/03/01.

### Föreningens ekonomi

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och löpande kostnader, varför styrelsen gör en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Resultatet kommer i enlighet med den ekonomiska planen att visa underskott beroende på att föreningen kommer att tillämpa komponentavskrivning.

Komponentavskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte likviditeten.

I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det likviditetöverskott som föreningen får in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

### Årsavgifter

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter i förhållande till ekonomisk plan för verksamhetsåret 2019. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 762 kr per kvm.

Ingen höjning av hyran har gjorts för pareringsplatser.

### Individuell mätning

Föreningen tillämpar individuell mätning av hushållsel. Förbrukningen av hushållsel mäts separat för varje lägenhet och regleras retroaktivt efter uppmätt förbrukning. Kostnaden aviseras i efterskott. Betalningsskyldig är den som bor i lägenheten den första månaden i respektive kvartal.

### Flerårsöversikt

	2019	2018 **	Belopp i kr
Årsavgift bostadsrätter, kr/kvm	762	762	
Sparande = Kassaflöde, kr/kvm *	356	305	
Driftkostnader, kr/kvm	334	-	
Fastighetsel, kr/kvm	77	-	
Uppvärmning, kr/kvm	61	-	
Vatten, kr/kvm	16	-	
Avskrivning, kr/kvm BOA	575	-	
Räntekostnader, kr/kvm	160	-	
Avsättn yttre underhållsfond, kr/kvm	50	-	
Låneskuld, kr/kvm	14 196	14 563	
Genomsnittlig låneränta, %	1,05 %	1,05 %	
Yttre underhållsfond, tkr	375	-	
Nettoomsättning	6 692 162	3 321 164	
Balansomslutning	394 698 775	405 992 823	
Soliditet %	73	71	

\* Sparande = Kassaflödet från den löpande verksamheten/kvm BOA. Sparandet behövs för att klara framtida investeringsbehov, reinvesteringar eller extraordinära kostnadsökningar

\*\* Kostnadsutfallet 2018 evser endast del av år vilket ger missvisande jämförelsevärden

### Förändring i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Ansamlad förlust</i>
Ingående balans	287 895 000		85 629
Överföring till fond för yttre underhåll		375 000	-375 000
Årets resultat			-1 639 475
<b>Vid årets utgång</b>	<b>287 895 000</b>	<b>375 000</b>	<b>-1 928 846</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	-289 371
Årets resultat	-1 639 475
<b>Totalt</b>	<b>-1 928 846</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll	375 000
Balanseras i ny räkning	-2 303 846
<b>Summa</b>	<b>-1 928 846</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

*Handwritten mark*

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 692 162	3 321 164
Övriga rörelseintäkter	3	88 304	592 884
		<b>6 780 466</b>	<b>3 914 048</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-2 510 572	-953 805
Övriga externa kostnader	5	-302 703	-115 269
Personalkostnader	6	-87 962	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-4 314 675	-2 157 338
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-435 446</b>	<b>687 636</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 204 029	-554 874
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 639 475</b>	<b>132 762</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 639 475</b>	<b>132 762</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 639 475</b>	<b>132 762</b>

Resultaträkningen för 2018 speglar perioden från månadsskiftet efter avräkningstidpunkten med entreprenören och framåt, dvs fr.o.m. den 1 juli t.o.m. den 31 december 2018.

Resultaträkningen juli 2018 inkluderar även erhållen ersättning från entreprenören avseende amortering samt avsättning till yttre underhållsfond för perioden 1 januari - juni 2018, med 495 000 kronor och täckning av tidigare underskott med 47 133 kronor.

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	390 988 550	395 303 225
Pågående nyanläggningar	9	-	-
		<u>390 988 550</u>	<u>395 303 225</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>391 038 550</u>	<u>395 353 225</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		344 191	1 917 939
Fordringar hos dotterbolag		-	131 687
Övriga fordringar		311 274	1 062 246
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	334 133	219 565
		<u>989 598</u>	<u>3 331 437</u>
<i>Kassa och bank</i>		2 670 627	7 308 161
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 660 225</u>	<u>10 639 598</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>394 698 775</u>	<u>405 992 823</u>

*SP*



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		287 895 000	287 895 000
Fond för yttre underhåll		375 000	-
		<b>288 270 000</b>	<b>287 895 000</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-289 371	-47 133
Årets resultat		-1 639 475	132 762
		<b>-1 928 846</b>	<b>85 629</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>286 341 154</b>	<b>287 980 629</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	105 501 332	108 902 000
		<b>105 501 332</b>	<b>108 902 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	1 100 000	450 000
Förskott från kunder		4 699	387 241
Leverantörsskulder		298 212	6 827 264
Skatteskulder		325 380	651 350
Övriga kortfristiga skulder		173 998	7 611
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	954 000	786 728
		<b>2 856 289</b>	<b>9 110 194</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>394 698 775</b>	<b>405 992 823</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 639 475	132 762
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	4 314 675	2 157 338
	<u>2 675 200</u>	<u>2 290 100</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före</b>	<b>2 675 200</b>	<b>2 290 100</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	2 341 839	5 642 850
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-6 903 905	7 790 013
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter</b>	<b>-1 886 866</b>	<b>15 722 963</b>
<i>förändringar av rörelsekapital</i>		
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-21 428 249
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-21 428 249</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser	-	170 755 500
Upptagna lån	-	109 577 000
Amortering av lån	-2 750 668	-300 156 745
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 750 668</b>	<b>-19 824 245</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-4 637 534</b>	<b>-25 529 531</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>7 308 161</b>	<b>32 837 692</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 670 627</b>	<b>7 308 161</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

#### Allmänna redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2016 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings- och koncernredovisning (K3).

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter.

#### *Pågående ombyggnad*

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess arbetena färdigställts.

#### Avskrivningar

Ekonomisk nyttjandeperiod för föreningens byggnadskomponenter har bedömts vara mellan 40 och 120 år. Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan och uppgår i genomsnitt till 1,39 % per år.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme och grund, 120 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm, 120 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm, 40 år
- Fasad och fönster, 50 år
- Yttertak, 50 år

#### Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan om sådan upprättats, annars enligt ekonomisk plan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning och uttag ur yttre underhållsfond beslutas av stämman.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp var med de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

#### Inkomst- och fastighetsskatt

##### *Inkomstskatt*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

*Fastighetsskatt-/avgift*

Fastigheten har åsatts värdeår 2017/2018. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. första året efter värdeåret. Detta gäller under femton år. Föreningen kommer inte att betala någon fastighetsavgift under åren 2018/2019 till och med 2032/2033.

För lokaler utgår fastighetsskatt med 1,0 % på taxeringsvärdet. Fastighetsskatten faktureras vidare till lokalhyresgästerna.

Entreprenören tar kostnaden för fastighetsskatt till och med värdeåret.

*Uppskjuten skatt*

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 27 360 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

**Not 2 Nettoomsättning**

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	5 721 121	2 851 375
Hyror	588 934	258 761
Individuell mätning	382 107	211 028
<b>Summa</b>	<b>6 692 162</b>	<b>3 321 164</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Avräkning byggherre	-	542 133
Administrativ avgift andrahandsuthyrning	62 546	29 787
Administrativa avgifter	25 148	20 921
Övriga intäkter	610	43
<b>Summa</b>	<b>88 304</b>	<b>592 884</b>

#### Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel	360 124	103 871
Städning	75 586	40 736
Snöröjning	12 485	-
Hisskostnader	12 091	-
Bevakning & jour	4 115	2 191
Besiktningar, OVK	4 500	-
Gemensamhetsanläggning	155 974	-
Reparationer	113 652	40 655
El	581 870	368 677
Uppvärmning	457 669	176 145
Vatten	121 287	34 717
Sophantering	133 745	58 356
Fastighetsförsäkring	94 943	21 072
KabelTV, Bredband	324 945	81 454
Fastighetsskatt	37 390	15 995
Individuell mätning	20 196	9 936
<b>Summa</b>	<b>2 510 572</b>	<b>953 805</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förvaltningskostnader	225 270	110 755
Övriga förvaltningskostnader	77 433	4 514
<b>Summa</b>	<b>302 703</b>	<b>115 269</b>

#### Not 6 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under verksamhetsåret. Redovisad kostnad avser styrelsearvoden inkl sociala avgifter.

#### Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan</i>		
Byggnader och mark	4 314 675	2 157 338
<b>Totalt</b>	<b>4 314 675</b>	<b>2 157 338</b>

## Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	397 460 563	87 052 314
-Nyanskaffningar	-	21 428 249
-Omklassificering	-	288 980 000
<b>Vid årets slut</b>	<b>397 460 563</b>	<b>397 460 563</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 157 338	-
-Årets avskrivning	-4 314 675	-2 157 338
Vid årets slut	-6 472 013	-2 157 338
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>390 988 550</b>	<b>395 303 225</b>
<b>Varav mark</b>	<b>87 052 314</b>	<b>87 052 314</b>
Bostäder	215 800 000	124 800 000
Lokaler	3 739 000	3 199 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>219 539 000</b>	<b>127 999 000</b>

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 27 360 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

## Not 9 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	-	288 980 000
Omklassificeringar	-	-288 980 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	50 000	50 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

### *Specifikation innehav av andra långfristiga värdepappersinnehav*

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal aktier</i>	<i>i %</i>	<i>Redovisat värde</i>
Södra Rosendal Parkering AB, 559127-5697 Uppsala	500	100	50 000
			<b>50 000</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Uppmätt individuell förbrukning, aviseras i januari 2020	57 653	27 384
Bredband	81 908	81 454
Ekonomisk förvaltning	32 093	31 414
Fastighetsförsäkring	84 492	78 044
Samfällighetskostnad	77 987	-
Övriga förutbetalda kostnader	-	1 269
	<b>334 133</b>	<b>219 565</b>

### Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek, ränta 0,78 % ffd 2024-12-01	34 000 000	36 450 668
SEB, ränta 0,90 % ffd 2020-08-28	36 300 666	36 450 666
SEB, ränta 1,45 % ffd 2023-08-28	36 300 666	36 450 666
	<b>106 601 332</b>	<b>109 352 000</b>
varav kortfristigt	-1 100 000	-450 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>105 501 332</b>	<b>108 902 000</b>

Av föreningens lån förfaller 36 300 666 kr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet om föreningen inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

### Ställda säkerheter för övriga skulder

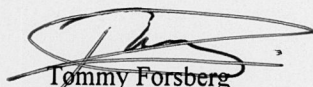
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	110 000 000	110 000 000
	<b>110 000 000</b>	<b>110 000 000</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

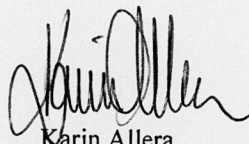
	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	20 209	15 290
Förutaviserade avgifter & hyror	499 852	433 041
Fastighetsskötsel	135 256	7 566
Städning	-	6 086
Fjärrvärme	78 528	50 965
El	54 674	64 249
Vatten	121 287	-
Revision	25 000	20 000
Avräkningsskuld till Veidekke	-	189 531
Övriga kostnader	19 194	-
	<b>954 000</b>	<b>786 728</b>

## Underskrifter

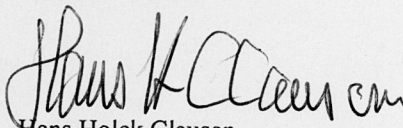
Uppsala 2020 - 04 - 05



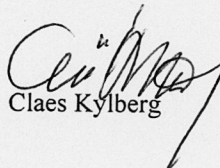
Tommy Forsberg  
Styrelseordförande



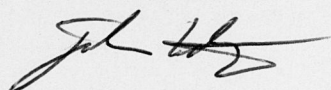
Karin Allera



Hans Holck Clausen

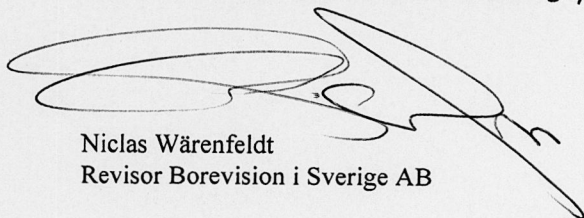


Claes Kylberg



Johan Liljeström

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 06



Niclas Wärenfeldt  
Revisor Borevision i Sverige AB



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Södra Rosendal i Uppsala, org.nr. 769630-6856

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Södra Rosendal i Uppsala 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 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 revisionssed 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Södra Rosendal i Uppsala för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 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:

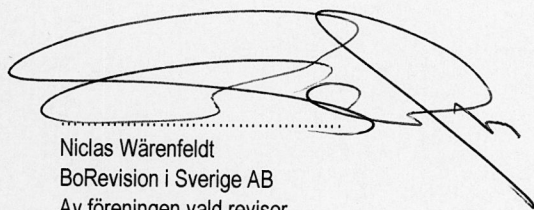
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 överträdelse 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.

Uppsala den 6/4-2020



Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor