



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Södra Rosendal i Uppsala



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Södra Rosendal i Uppsala

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2022.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-09-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-05-04 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Södra Rosendals Samfällighetsförening. Samfälligheten förvaltar gemensam gata och vattenförbrukningen.

Styrelsen

Hans Holck Clausen	Ordförande
Karin Allera	Ledamot
Tommy Forsberg	Ledamot
Claës Erik Kylberg	Ledamot
Johan Viktor Liljeström	Ledamot

Clara Elisabet Sundström	Suppleant
--------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niclas Wärenfeldt	Ordinarie Extern	BoRevision
-------------------	------------------	------------

Valberedning

Jamil Asadi
Linus Atterby
Olivia Brunell
Jenny Händestam

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kåbo 55:3	2018	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017 - 2018 och består av 2 flerbostadshus.

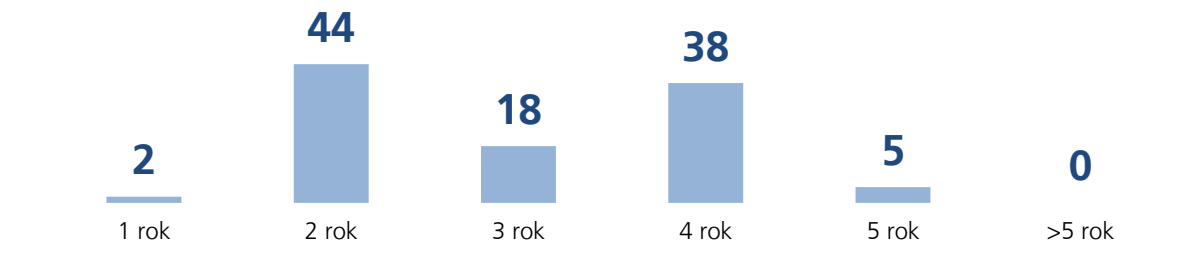
Värdeåret är 2017.

Byggnadernas yta enligt ekonomisk plan är 7509 kvm.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 107 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2022.

Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

2021

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

1 438 340

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	6 598 337
Finansiella intäkter	638
Minskning kortfristiga fordringar	283 771
Medlemsinsatser	0
Ökning av långfristiga skulder	0
Ökning av kortfristiga skulder	23 554

6 906 299

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 230 375
Finansiella kostnader	1 023 449
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0
Ökning av långfristiga fordringar	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0
Minskning av långfristiga skulder	5 225 000

9 478 824

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

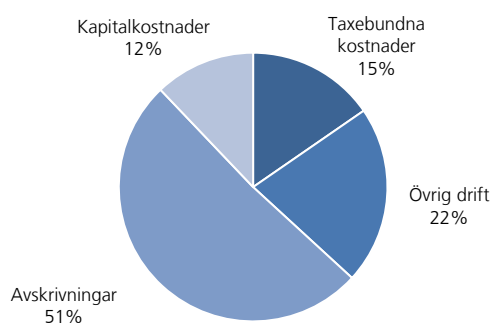
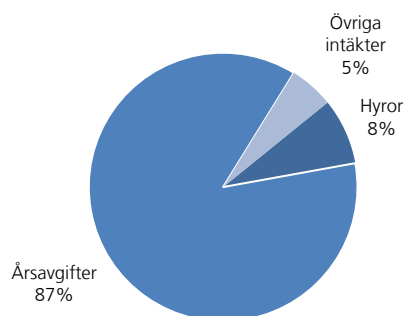
1 815 815

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

377 475

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 har det inte gjorts några större investeringar i vår bostadsrättsförening. Vi har installerat en hjärtstartare för ökad trygghet för de boende, den är placerad i garaget. Det har blivit fyra nyhetsbrev under året, som har distribuerats i brevlådor men även digitalt. Vi har skrivit ett nytt avtal med Telenor om ett snabbare bredband med upp till 500/500 Mbit/s. En försenad 2-årsbesiktning har genomförts under året. Elva styrelsemöten har vi hunnit med. Nya cykelställ med låsbågar har installerats i portalens cykelrum. För framtiden planerar vi fler laddstolpar, beslut om det tas på årsstämman 2022.

Hans Clausen

Ordförande brf Södra Rosendal i Uppsala

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 107 st

Överlåtelse under året: 17 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 183

Tillkommande medlemmar: 26

Avgående medlemmar: 28

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 181

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	762	762	762	762
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 427	13 730	14 196	14 563
Elkostnad/m ² totalyta	88	61	77	-
Värmekostnad/m ² totalyta	70	61	61	-
Vattenkostnad/m ² totalyta	0	38	16	-
Kapitalkostnader/m ² totalyta	136	145	160	-
Soliditet (%)	73	73	73	-
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 963	-1 812	-1 639	-
Nettoomsättning (tkr)	6 593	6 533	6 692	3 321

Nyckeltalen är beräknad utifrån yta enligt ekonomisk plan med 7 509 kvm bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	287 895 000	0	0	287 895 000
Fond för yttre underhåll	1 635 000	510 000	375 000	750 000
S:a bundet eget kapital	289 530 000	510 000	375 000	288 645 000
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-5 000 800	-510 000	-2 186 954	-2 303 846
Årets resultat	-1 963 005	-1 963 005	1 811 954	-1 811 954
S:a ansamlad förlust	-6 963 805	-2 473 005	0	-4 115 800
S:a eget kapital	282 566 195	-1 963 005	0	284 529 200

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 963 005
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 490 800
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-510 000
summa balanserat resultat	-6 963 805

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-6 963 805
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 593 166	6 533 126
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 171	87 668
Summa rörelseintäkter		6 598 337	6 620 795
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 683 686	-2 665 823
Övriga externa kostnader	Not 5	-375 633	-225 980
Personalkostnader	Not 6	-171 056	-137 977
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 308 156	-4 314 675
Summa rörelsekostnader		-7 538 531	-7 344 456
RÖRELSERESULTAT		-940 194	-723 661
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		638	603
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 023 449	-1 088 896
Summa finansiella poster		-1 022 811	-1 088 293
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 963 005	-1 811 954
ÅRETS RESULTAT		-1 963 005	-1 811 954

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,14	382 365 719	386 673 875
Summa materiella anläggningstillgångar	382 365 719	386 673 875
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	50 000	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	382 415 719	386 723 875
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	56 731	301 240
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 009 589	38 489
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	378 718	383 499
Summa kortfristiga fordringar	1 445 038	723 228
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	810 234	925 217
SBC klientmedel i SHB	0	513 123
Summa kassa och bank	810 234	1 438 340
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 255 272	2 161 567
SUMMA TILLGÅNGAR	384 670 991	388 885 442

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		287 895 000	287 895 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 635 000	750 000
Summa bundet eget kapital		289 530 000	288 645 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 000 800	-2 303 846
Årets resultat		-1 963 005	-1 811 954
Summa ansamlad förlust		-6 963 805	-4 115 800
SUMMA EGET KAPITAL		282 566 195	284 529 200
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	98 225 666	100 150 666
Summa långfristiga skulder		98 225 666	100 150 666
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 600 000	2 950 000
Leverantörsskulder		197 113	201 256
Skatteskulder		74 780	74 780
Övriga skulder		216 711	113 895
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	790 526	865 645
Summa kortfristiga skulder		3 879 130	4 205 576
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		384 670 991	388 885 442

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Stomme och grund	120 år	120 år
Stomkomplett. för.	120 år	120 år
Fasader/balkonger	50 år	50 år
Yttertak	50 år	50 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	5 719 104	5 721 138
Hyror lokaler momspliktiga	37 390	55 415
Hyror garage moms	471 552	452 503
Hyror förråd	18 000	20 000
Elintäkter moms	317 618	284 071
Överlåtelse/pantsättning	8 752	0
Avgift andrahandsuthyrning	20 738	0
Öresutjämning	12	0
	6 593 166	6 533 126

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Övriga intäkter	5 171	17 485
	Administrativa avgifter	0	44 876
	Administrativ avgift andrahandsuthyrning	0	25 307
		5 171	87 668
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	130 859
	Fastighetsskötsel beställning	2 785	32 770
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	24 898
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 200	17 638
	Snöröjning/sandning	9 498	0
	Städning entreprenad	193 128	148 750
	Städning enligt beställning	23 250	32 527
	Hissbesiktning	22 156	12 639
	Bevakning	2 813	992
	Gemensamma utrymmen	15 249	23 797
	Garage/parkering	0	4 485
	Sophantering	14 134	0
	Gård	1 936	0
	Serviceavtal	48 470	67 556
	Förbrukningsmateriel	6 414	33 285
		344 033	530 196
	Reparationer		
	Lås	20 261	0
	VVS	0	1 244
	Ventilation	0	27 794
	Elinstallationer	7 896	13 120
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	13 681	0
	Hiss	33 221	9 602
	Garage/parkering	0	15 750
		75 059	67 510
	Periodiskt underhåll		
	Garage/parkering	0	281 874
		0	281 874
	Taxebundna kostnader		
	El	657 347	455 540
	Värme	525 207	455 129
	Vatten	0	288 151
	Sophämtning/renhållning	119 013	68 559
	Grovsopor	0	52 092
		1 301 567	1 319 471
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	105 336	101 751
	Samfällighetsavgift	485 787	0
	Bredband	334 514	327 632
		925 637	429 383
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	37 390	37 390
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 683 686	2 665 823

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	7 640	0
	Tele- och datakommunikation	1 991	14 762
	Juridiska åtgärder	15 126	0
	Inkassering avgift/hyra	2 556	0
	Hysesförluster	236	0
	Revisionsarvode extern revisor	23 250	8 500
	Föreningskostnader	19 875	0
	Fritids- och trivselkostnader	8 062	0
	Studieverksamhet	2 139	0
	Förvaltningsarvode	239 800	126 872
	Förvaltningsarvoden övriga	15 381	10 407
	Administration	15 300	65 439
	Konsultarvode	24 277	0
		375 633	225 980
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	140 444	111 810
	Sociala kostnader	30 612	26 167
		171 056	137 977
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Stomme och grund K3	1 159 375	1 164 031
	Yttertak K3	248 327	248 327
	Fasader/balkonger K3	496 653	496 653
	Stomkomplettering förening K3	2 403 801	2 405 664
		4 308 156	4 314 675

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	397 460 563	397 460 563
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	397 460 563	397 460 563
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 786 688	-6 472 013
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 308 156	-4 314 675
	Utgående avskrivning enligt plan	-15 094 844	-10 786 688
	Planenligt restvärde vid årets slut	382 365 719	386 673 875
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	87 052 314	87 052 314
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	249 739 000	249 739 000
	Taxeringsvärde mark	61 800 000	61 800 000
		311 539 000	311 539 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	307 800 000	307 800 000
	Lokaler	3 739 000	3 739 000
		311 539 000	311 539 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
		Bokfört värde 2021-12-31	Bokfört värde 2021-12-31
	Aktier Södra Rosendal Parkering AB, 500 st	50 000	50 000
		50 000	50 000
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	97	38 489
	Klientmedel hos SBC	1 005 581	0
	Fordringar kreditfakturor	3 911	0
		1 009 589	38 489
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	95 209	86 294
	Serviceavtal	1 338	0
	Samfällighetsavgift	100 323	77 987
	Bredband	92 460	81 908
	Sophämtning/renhållning	13 276	0
	Upplupna elintäkter	76 112	104 072
	Ekonomisk förvaltning	0	33 238
		378 718	383 499

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	750 000	375 000
	Reservering enligt stadgar	510 000	0
	Reservering enligt stämmobeslut	375 000	375 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 635 000	750 000

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	0,780 %	32 400 000	33 200 000	2024-12-01
	Handelsbanken	0,730 %	32 750 000	33 750 000	2025-09-01
	SEB	1,450 %	35 675 666	36 150 666	2023-08-28
	Summa skulder till kreditinstitut		100 825 666	103 100 666	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 600 000	-2 950 000	
			98 225 666	100 150 666	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 87 825 666 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

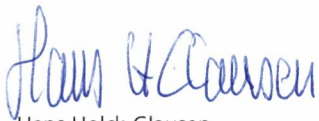
Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	110 000 000	110 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	El	122 221	55 579
	Värme	79 551	57 487
	Extern revisor	17 000	17 000
	Ränta	22 796	23 443
	Avgifter och hyror	548 958	712 136
		790 526	865 645

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Vi följer underhållsplanen

Styrelsens underskrifter

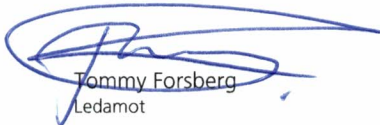
Uppsala den 19/6 2022



Hans Holck Clausen
Ordförande



Karin Allera
Ledamot



Tommy Forsberg
Ledamot



Claës Erik Kyllberg
Ledamot



Johan Viktor Liljeström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/6 2022



Niclas Wärenfeldt
Extern revisor

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 2021.

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 2021 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 revisorssed 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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:

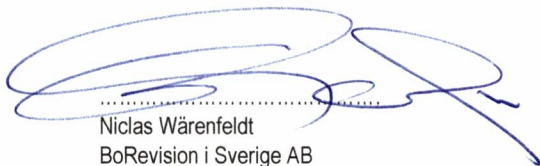
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsd 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 revisionsd 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 20/6-2022



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021
RÖRELSEINTÄKTER		
Årsavgifter	5 719 000	5 719 104
Hyror lokaler momspliktiga	37 000	37 390
Hyror garage moms	471 000	471 552
Hyror förråd	18 000	18 000
Elintäkter moms	340 000	317 618
Överlåtelse/pantsättning	0	8 752
Avgift andrahandsuthyrning	14 000	20 738
Öresutjämning	0	12
Övriga intäkter	0	5 171
	6 599 000	6 598 337
RÖRELSEKOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetskötsel beställning	-3 000	-2 785
Fastighetskötsel gård beställning	-4 000	-4 200
Snöröjning/sandning	-10 000	-9 498
Städning entreprenad	-197 000	-193 128
Städning enligt beställning	-14 000	-23 250
Hissbesiktning	-12 000	-22 156
Bevakning	0	-2 813
Gemensamma utrymmen	-5 000	-15 249
Sopphantering	-14 000	-14 134
Gård	-2 000	-1 936
Serviceavtal	-49 000	-48 470
Förbrukningsmateriel	-3 000	-6 414
	-313 000	-344 033
Reparationer		
Fastighet förbättringar	-93 000	0
Lås	0	-20 261
Elinstallationer	0	-7 896
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-13 681
Hiss	0	-180 101
	-93 000	-221 939
Taxebundna kostnader		
El	-650 000	-657 347
Värme	-520 000	-1 241 207
Sophämtning/renhållning	-125 000	-119 013
	-1 295 000	-2 017 567
Övriga driftskostnader		
Försäkring	-115 000	-105 336
Samfällighetsavgift	-320 000	-485 787
Bredband	-345 000	-334 514
	-780 000	-925 637
Fastighetsskatt		
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-30 000	-37 390
	-30 000	-37 390

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	-5 000	-7 640
Tele- och datakommunikation	-2 000	-1 991
Juridiska åtgärder	0	-15 126
Inkassering avgift/hyra	0	-2 556
Hysesförluster	0	-236
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-23 250
Föreningskostnader	0	-19 875
Fritids- och trivselkostnader	0	-8 062
Studieverksamhet	0	-2 139
Förvaltningsarvode	-259 000	-239 800
Förvaltningsarvoden övriga	-17 000	-15 381
Administration	-13 000	-15 300
Konsultarvode	0	-24 277
OBS konto	0	146 880
	-314 000	-228 753
Personalkostnader		
Styrelsearvode	-30 000	-140 444
Arbetsgivaravgifter	-6 000	-30 612
	-36 000	-171 056
Avskrivningar och nedskrivningar		
Byggnad	-4 315 000	0
Stomme och grund K3	0	-1 159 375
Yttertak K3	0	-248 327
Fasader/balkonger K3	0	-496 653
Stomkomplettering förening K3	0	-2 403 801
	-4 315 000	-4 308 156
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-7 176 000	-8 254 531
RÖRELSERESULTAT	-577 000	-1 656 194
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER		
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	638
Låneräntor	-3 342 000	-1 022 379
Räntekostnader skattekonto	0	-1 063
Övriga räntekostnader	0	-7
	-3 342 000	-1 022 811
RESULTAT	-3 919 000	-2 679 005

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se