

Årsredovisning

2019

Brf Rosenängen II

Org nr 716428-0047

Styrelsen för Brf Rosenängen II får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2017-09-21.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Finnsta 2:22 bebyggdes 1993 av JM Bygg och föreningen har sitt säte/är belägen i Upplands-Bro kommun.

På fastigheten finns 9 st bostadshus innehållande 40 lägenheter.
Dessutom finns carportar och p-platser.

Lägenhetsfördelning:

18 st 4 rum och kök

22 st 5 rum och kök Total bostadsyta: 4 192 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för småhus baserat på Skatteverkets takbelopp per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark .

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 17 081 794 (17 081 794) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadeförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-05-20 bestått av:

Ordinarie	Pertti Heiskanen	Ordf.
	Henrik Englesson	
	Håkan Kamb	
	Maria Lembrandt	
	Marie Fjällström	

Suppleanter	Hans Söderholm
	Lise-Lotte Wessén

Revisorer

Ordinarie	Karl Strömer
-----------	--------------

Suppleant	Sven-Olov Lundsjö
-----------	-------------------

Valberedning	Lena Kamb
	Eva Lundsjö

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av styrelsen.

Renoveringar

2002 Reparation av stegfästen p.g.a. läckage.

2003 Fasadmålning av samtliga längor.

2006 Målning av fönster.

2011-2012 Renovering av lekplatser.

2015 Ny belysning på parkeringarna.

2015 Dörrbyten på återvinningsrum.

2015 Nya bommar.

2015 Målning av lekplatser.

2015 Stamspolning.

2016 Ny belysning i området och fasadbelysning på carportarna.

2016 Linjemålning av 46 P-rutor.

2016 OVK

2016 Kanalrengöring.

2017 Målning av hus 39-45.

2018 Målning av hus 57-63, 65-69, 71-81.

2018 Byte vindskivor.

2019 Installation fiber.

2019 Målning av hus.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 19 530 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 129 137 kronor, varav 829 132 kronor har belastat den yttre reparationsfonden och resterande belopp har belastat resultatet.

MF

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 2 st överlåtelser ägt rum. Styrelsen har beviljat 1 andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelser.

Föreningen hade vid årets slut 58 (59) medlemmar.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2020=473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 799	2 797	2 799	2 799
Resultat efter finansiella poster	-429	-674	427	-71
Soliditet (%)	12,0	12,7	13,9	13,0
Kassalikviditet (%)	74,6	212,8	297,8	232,2
Reservering till yttre reparationsfonden (tkr)	135	135	135	135
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	2 422	3 162	3 027	2 892
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdag	634	634	634	634
Lån kronor per kvm yta	9 030	9 125	9 221	9 308

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 560 000	3 161 658	1 595 727	-673 917
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		135 000	-135 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-874 557	874 557	
Balanseras i ny räkning			-673 917	673 917
Upplåtelse av ny bostadsrätt				
Årets resultat				-429 423
Belopp vid årets utgång	1 560 000	2 422 101	1 661 367	-429 423

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 661 366
årets förlust	-429 423
	1 231 943

disponeras så att	
reservering yttre reparationsfond	135 000
ianspråktagande yttre reparationsfond	-829 132
i ny räkning överföres	1 926 075
	1 231 943

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 798 976	2 796 976
Övriga rörelseintäkter		6 889	18 147
Summa rörelseintäkter		2 805 865	2 815 123
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 025 046	-2 254 854
Övriga externa kostnader	5	-98 846	-118 640
Personalkostnader	6	-158 100	-157 667
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-446 880	-446 880
Summa rörelsekostnader		-2 728 872	-2 978 042
Rörelseresultat		76 993	-162 919
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		343	114
Räntekostnader och liknande resultatposter		-506 759	-511 112
Summa finansiella poster		-506 416	-510 998
Resultat efter finansiella poster		-429 423	-673 917
Resultat före skatt		-429 423	-673 917
Årets resultat		-429 423	-673 917



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	40 269 239	40 716 119
Summa materiella anläggningstillgångar		40 269 239	40 716 119
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	2 640 351	1 878 494
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 643 151	1 881 294
Summa anläggningstillgångar		42 912 390	42 597 413
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	6 006
Övriga fordringar	9	566 968	312 753
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	148 724	112 950
Summa kortfristiga fordringar		715 692	431 709
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 000	1 265 357
Summa kassa och bank		4 000	1 265 357
Summa omsättningstillgångar		719 692	1 697 066
SUMMA TILLGÅNGAR		43 632 082	44 294 479

88

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 560 000	1 560 000
Yttre reparationsfond		2 422 101	3 161 658
Summa bundet eget kapital		3 982 101	4 721 658
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 661 366	1 595 726
Årets resultat		-429 423	-673 917
Summa fritt eget kapital		1 231 943	921 809
Summa eget kapital		5 214 044	5 643 467
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	37 453 357	37 853 353
Summa långfristiga skulder		37 453 357	37 853 353
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	399 996	399 996
Leverantörsskulder		210 252	97 684
Skatteskulder		26 917	26 779
Övriga skulder	13	0	27 033
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	327 516	246 167
Summa kortfristiga skulder		964 681	797 659
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 632 082	44 294 479

Kassaflödesanalys

Not

2019-01-01
-2019-12-31

2018-01-01
-2018-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat 76 993 -162 919

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet
Avskrivningar

446 880 446 880

Erhållen ränta

343 114

Erlagd ränta

-506 759 -516 745

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

17 457 -232 670

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar

-26 852 -14 879

Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder

167 023 22 901

Kassaflöde från den löpande verksamheten

157 628 -224 648

Investeringsverksamheten

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

-761 857 -17 000

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-761 857 -17 000

Finansieringsverksamheten

Amortering av fastighetslån

-399 996 -399 996

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-399 996 -399 996

Årets kassaflöde

-1 004 225 -641 644

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 530 925 2 172 569

Likvida medel vid årets slut

15 **526 700 1 530 925**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	20-100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter övriga	12 000	10 000
Årsavgifter bostäder	2 659 776	2 659 776
Kabel-TV / Internet	127 200	127 200
Övriga ersättningar och intäkter	1 022	361
Inkasso/avhysning	5 867	1 440
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	0	7 246
Avgift andrahandsupplåtelse	0	9 100
	2 805 865	2 815 123

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	19 530	106 515
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 129 137	1 267 258
	1 148 667	1 373 773

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Energideklarationer	17 500	0
Yttre skötsel / Snöröjning	167 327	211 204
Fastighetsel	35 837	26 506
Sophämtning	127 477	125 817
Fastighetsförsäkring	80 534	74 568
Självrisk/reparation försäkringsskador	5 832	2 750
Kabel-TV / Internet	119 912	127 757
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	321 960	312 480
	876 379	881 082

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	27 185	35 126
Revisionsarvode	5 000	5 000
Förvaltningsarvode	58 590	57 461
Övriga förbrukningsinventarier/material	8 071	21 053
	98 846	118 640

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	120 000	120 000
Lagstadgade sociala avgifter	38 100	37 667
	158 100	157 667

20

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	44 688 039	44 688 039
Ingående anskaffningsvärden mark	2 850 000	2 850 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 538 039	47 538 039
Ingående avskrivningar	-5 821 920	-5 375 040
Årets avskrivningar	-446 880	-446 880
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 268 800	-5 821 920
Ingående nedskrivningar	-1 000 000	-1 000 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 000 000	-1 000 000
Utgående redovisat värde	40 269 239	40 716 119
Taxeringsvärden byggnader	35 890 000	35 890 000
Taxeringsvärden mark	14 400 000	14 400 000
	50 290 000	50 290 000

Not 8 Aktier och andelar, långfristiga innehav

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Multi Asset 25 A1 SEK	18 607,3527	2 640 351	2 640 351	2 921 168
		2 640 351	2 640 351	2 921 168

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	42 176	42 179
Andra kortfristiga fordringar	2 093	5 006
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	522 700	265 568
	566 969	312 753

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	148 724	80 534
Förutbetald kabel-TV	0	32 416
	148 724	112 950

OK

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek AB	1,15	2020-12-01	5 015 353	5 415 349
Stadshypotek AB	1,26	2021-10-30	16 419 000	16 419 000
Stadshypotek AB	1,46	2022-10-30	16 419 000	16 419 000
			37 853 353	38 253 349
Kortfristig del av långfristig skuld			-399 996	-399 996

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 853 373 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	47 084 000	47 084 000
	47 084 000	47 084 000

Not 13 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Källskatter	0	13 800
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	0	13 233
	0	27 033

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	31 702	8 169
Upplupna löner och arvoden	95 900	21 000
Förskottsbetalda hyror och avgifter	182 640	199 498
Övriga uppl kostnader	12 275	12 500
Beräknat arvode för revision	5 000	5 000
	327 517	246 167

PR

Not 15 Likvida medel

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkningskonto	522 700	265 568
Banktillgodohavanden	500	1 261 857
Handkassa	3 500	3 500
	526 700	1 530 925

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har inget att rapportera.

Bro den



Pertti Heiskanen
Ordförande



Maria Lembrant



Henrik Englesson



Marie Fjällström



Håkan Kamb

Min revisionsberättelse har lämnats .



Karl Strömer
Revisor