

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Rosenängen II

Org.nr 716428–0047

Styrelsen för Brf Rosenängen II får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

* MZ
PK SK

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-06-23 bestått av:

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

Suppleanter	Pernilla Furuhall
	Lise-Lotte Wessén

Revisorer

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

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

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av Simpleko AB (fd 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.
2020 Målning av hus.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 36 096 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 630 239 kronor, vilket kommer att tas ur den yttre reparationsfonden.

HF M2
PH JH
UTT

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 5 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har beviljat 1 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 58 (58) medlemmar.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2021=476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 740	2 799	2 797	2 799
Resultat efter finansiella poster	40	-429	-674	427
Soliditet (%)	12,1	12,0	12,7	13,9
Kassalikviditet (%)	87,8	74,6	212,8	297,8
Reservering till yttre reparationsfonden (tkr)	135	135	135	135
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 728	2 422	3 162	3 027
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdag	634	634	634	634
Lån kronor per kvm yta	8 942	9 030	9 125	9 221

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	2 422 101	1 661 367	-429 423
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		135 000	-135 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-829 132	829 132	
Balanseras i ny räkning			-429 423	429 423
Upplåtelse av ny bostadsrätt				
Årets resultat				40 326
Belopp vid årets utgång	1 560 000	1 727 969	1 926 076	40 326

* MZ
PR Jan
UT

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 926 075
årets vinst	40 326
	1 966 401

disponeras så att	
reservering yttre reparationsfond	135 000
ianspråktagande yttre reparationsfond	-630 239
i ny räkning överföres	2 461 640
	1 966 401

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

H M
P H
J
W

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 739 896	2 798 976
Övriga rörelseintäkter		13 067	6 889
Summa rörelseintäkter		2 752 963	2 805 865
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 486 648	-2 025 046
Övriga externa kostnader	5	-111 719	-98 846
Personalkostnader	6	-166 210	-158 100
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-446 880	-446 880
Summa rörelsekostnader		-2 211 457	-2 728 872
Rörelseresultat		541 506	76 993
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		85	343
Räntekostnader och liknande resultatposter		-501 265	-506 759
Summa finansiella poster		-501 180	-506 416
Resultat efter finansiella poster		40 326	-429 423
Resultat före skatt		40 326	-429 423
Årets resultat		40 326	-429 423

H M2
PH JA
UT

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

39 822 359

40 269 239

Summa materiella anläggningstillgångar

39 822 359

40 269 239

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

8

2 640 351

2 640 351

Andra långfristiga fordringar

2 800

2 800

Summa finansiella anläggningstillgångar

2 643 151

2 643 151

Summa anläggningstillgångar

42 465 510

42 912 390

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar

22 590

0

Övriga fordringar

9

42 182

566 968

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

168 833

148 724

Summa kortfristiga fordringar

233 605

715 692

Kassa och bank

Kassa och bank

658 318

4 000

Summa kassa och bank

658 318

4 000

Summa omsättningstillgångar

891 923

719 692

SUMMA TILLGÅNGAR

43 357 433

43 632 082

HK M2 Jm
BR
UT

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 560 000

1 560 000

Yttre reparationsfond

1 727 969

2 422 101

Summa bundet eget kapital

3 287 969

3 982 101

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 926 075

1 661 366

Årets resultat

40 326

-429 423

Summa fritt eget kapital

1 966 401

1 231 943

Summa eget kapital

5 254 370

5 214 044

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11, 12

37 086 694

37 453 357

Summa långfristiga skulder

37 086 694

37 453 357

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

399 996

399 996

Leverantörsskulder

173 681

210 252

Skatteskulder

27 766

26 917

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

414 926

327 516

Summa kortfristiga skulder

1 016 369

964 681

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

43 357 433

43 632 082

HK MZ
PR JH
UHT

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		541 505	76 993
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		446 880	446 880
Erhållen ränta		85	343
Erlagd ränta		-497 857	-506 759
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		490 613	17 457
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-40 600	-26 852
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		48 280	167 023
Kassaflöde från den löpande verksamheten		498 293	157 628
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-761 857
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-761 857
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-366 663	-399 996
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-366 663	-399 996
Årets kassaflöde		131 630	-1 004 225
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		526 700	1 530 925
Likvida medel vid årets slut	14	658 330	526 700

IK MZ
[Signaturen]
[Signaturen]
[Signaturen]

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.

* M2
JH
JH
UH

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter övriga	12 000	12 000
Årsavgifter bostäder	2 659 776	2 659 776
Kabel-TV / Internet	68 120	127 200
Övriga ersättningar och intäkter	715	1 022
Inkasso/avhysning	540	5 867
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 812	0
	2 752 963	2 805 865

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	36 069	19 530
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	630 239	1 129 137
	666 308	1 148 667

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Energideklarationer	0	17 500
Yttre skötsel / Snöröjning	139 750	167 327
Fastighetsel	31 548	35 837
Sophämtning	133 645	127 477
Fastighetsförsäkring	148 724	80 534
Självrisk/reparation försäkringsskador	24 920	5 832
Kabel-TV / Internet	7 793	119 912
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	333 960	321 960
	820 340	876 379

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	31 314	27 185
Revisionsarvode	5 000	5 000
Förvaltningsarvode	59 614	58 590
Övriga externa tjänster/kostnader	398	0
Övriga förbrukningsinventarier/material	15 392	8 071
	111 718	98 846

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	120 000	120 000
Lön övriga	7 600	0
Lagstadgade sociala avgifter	38 610	38 100
	166 210	158 100

M2
HK
JW
AK

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
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	-6 268 800	-5 821 920
Årets avskrivningar	-446 880	-446 880
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 715 680	-6 268 800
Ingående nedskrivningar	-1 000 000	-1 000 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 000 000	-1 000 000
Utgående redovisat värde	39 822 359	40 269 239
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	2 995 970
		2 640 351	2 640 351	2 995 970

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	42 170	42 176
Andra kortfristiga fordringar	0	2 093
Avräkningskonto Simpleko	12	522 700
	42 182	566 969

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	153 929	148 724
Förutbetalda arvoden Simpleko	14 904	0
	168 833	148 724

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "M2", "K", and others.

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek AB	0,91	2023-12-01	4 648 690	5 015 353
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
			37 486 690	37 853 353
Kortfristig del av långfristig skuld			-399 996	-399 996

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 486 710 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	47 084 000	47 084 000
	47 084 000	47 084 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	42 511	31 702
Upplupna löner och arvoden	130 300	95 900
Upplupna räntekostnader	3 408	0
Förskottsbetalda hyror och avgifter	229 208	182 640
Övriga uppl kostnader	4 500	12 275
Beräknat arvode för revision	5 000	5 000
	414 927	327 517

Not 14 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto	12	522 700
Banktillgodohavanden	654 818	500
Handkassa	3 500	3 500
	658 330	526 700

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har inget att rapportera.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Bro den

15/4 - 2021



Pertti Heiskanen
Ordförande



Henrik Englesson



Håkan Kamb



Maria Lembrant



Marie Fjällström

Min revisionsberättelse har lämnats .

Karl Strömer
Revisor