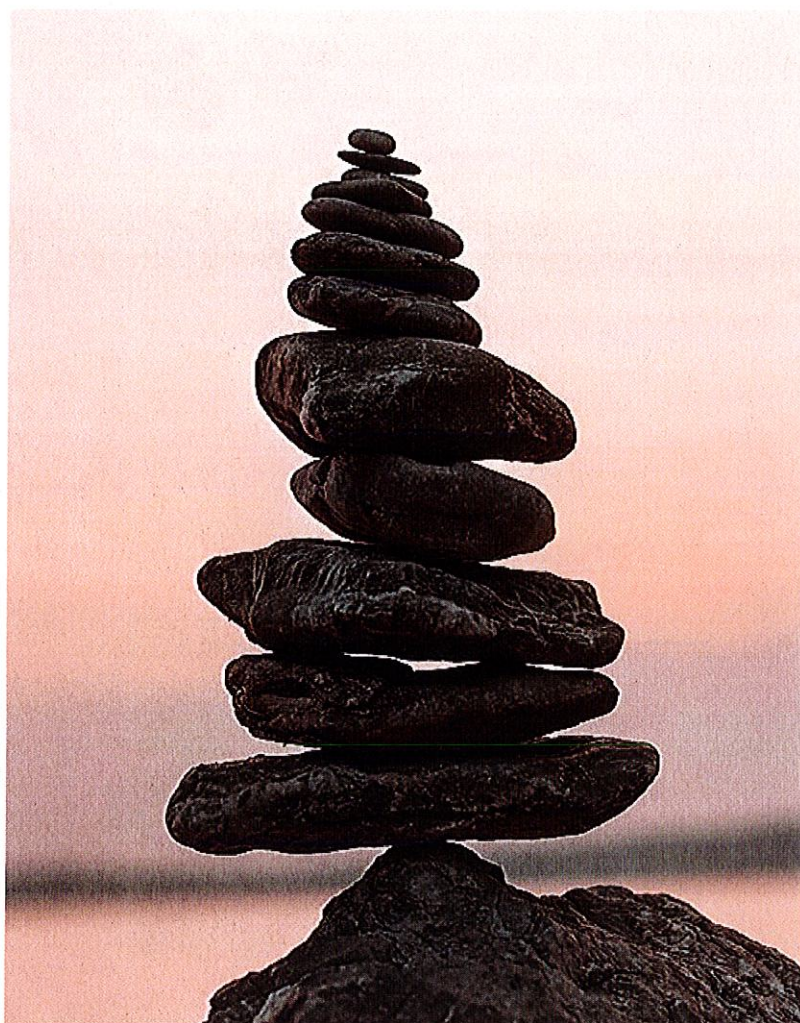


Årsredovisning 2021

BRF ROSENÄNGEN II

716428-0047



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ROSENÄNGEN II

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

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Kassaflödesanalys

Noter

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

RESULTATRÄKNING

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

BALANSRÄKNING

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

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

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

GILTIGHET

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1991-11-01. Föreningens gällande stadgar registrerades 2017-09-21.

Säte

Föreningen har sitt säte i Upplands-Bro kommun.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningens fastighet, Finnsta 2:22, bebyggdes 1993 av JM Bygg. På fastigheten finns 9 st bostadshus innehållande 40 bostadsrätter om totalt 4 192 kvm. Dessutom finns carportar och p-platser.

Lägenhetsfördelning:

18 st	4 rum och kök
22 st	5 rum och kök

Försäkring

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

Styrelsens sammansättning

Pertti Heiskanen	Ordförande
Graziano Ponzo	Ledamot
Henrik Englesson	Ledamot
Maria Lembrant	Ledamot
Marie Fjällström	Ledamot
Pernilla Furuhall	Suppleant
Lise-Lotte Wessén	Suppleant

Valberedning

Laine Englesson och Johanna Ericsson.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Karl Strömer Revisor
Sven-Olov Lundsjö Suppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-31. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

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

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	Styrelsen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 43 718 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 0 kronor, däremot har laddstolpar köpts in under 2021 men dessa kommer att börja skrivas av i bokföringen från och med 2022.

Övriga uppgifter

Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av basbeloppet (2022=1 207 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet (2022=483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 59 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 763 340	2 739 896	2 798 976	2 796 976
Resultat efter fin. poster	631 211	40 326	-429 423	-673 917
Soliditet, %	13	12	12	13
Yttre fond	1 232 730	1 727 969	2 422 101	3 161 658
Taxeringsvärde	60 964 000	50 290 000	50 290 000	50 290 000
Bostadsyta, kvm	4 192	4 192	4 192	4 192
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	634	634	634	634
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 840	8 942	9 030	9 125
Genomsnittlig skuldränta, %	1,32	1,33	1,33	1,33
Belåningsgrad, %	94,12	94,13	94,00	93,95

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	1 560 000	-	-	1 560 000
Fond, yttre underhåll	1 727 969	-	-495 239	1 232 730
Balanserat resultat	1 926 075	40 326	495 239	2 461 640
Årets resultat	40 326	-40 326	631 211	631 211
Eget kapital	5 254 369	0	631 211	5 885 581

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 461 640
Årets resultat	631 211
Totalt	<u>3 092 851</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt
följande

Reservering fond för yttre underhåll	135 000
Balanseras i ny räkning	2 957 851
	<u>3 092 851</u>

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

Handwritten signatures and initials:
K
M2
PR
PR

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 763 340	2 739 896
Rörelseintäkter		9 452	13 067
Summa rörelseintäkter		2 772 792	2 752 963
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-909 504	-1 486 648
Övriga externa kostnader	7	-93 883	-111 719
Personalkostnader	8	-197 584	-166 210
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-446 880	-446 880
Summa rörelsekostnader		-1 647 851	-2 211 458
RÖRELSERESULTAT		1 124 941	541 505
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	85
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-493 730	-501 265
Summa finansiella poster		-493 730	-501 180
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		631 211	40 326
ÅRETS RESULTAT		631 211	40 326

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JL", "MA", "PP", "WTH", and "M".

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	39 375 479	39 822 359
Pågående projekt		388 861	0
Summa materiella anläggningstillgångar		39 764 340	39 822 359
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	11-12	2 643 151	2 643 151
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 643 151	2 643 151
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		42 407 491	42 465 510
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		5 461	22 590
Övriga fordringar	13	241 533	42 182
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	175 712	168 833
Summa kortfristiga fordringar		422 706	233 605
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		869 215	658 318
Summa kassa och bank		869 215	658 318
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 291 921	891 923
SUMMA TILLGÅNGAR		43 699 412	43 357 433

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 560 000	1 560 000
Fond för yttre underhåll		1 232 730	1 727 969
Summa bundet eget kapital		2 792 730	3 287 969
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 461 640	1 926 075
Årets resultat		631 211	40 326
Summa fritt eget kapital		3 092 851	1 966 401
SUMMA EGET KAPITAL		5 885 581	5 254 369
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15-16	36 659 332	37 086 694
Summa långfristiga skulder		36 659 332	37 086 694
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		399 996	399 996
Leverantörsskulder		240 914	173 681
Skatteskulder		26 877	27 766
Övriga kortfristiga skulder		17 602	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	469 110	414 927
Summa kortfristiga skulder		1 154 499	1 016 370
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 699 412	43 357 433

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	658 330	526 700
Resultat efter finansiella poster	631 211	40 326
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	446 880	446 880
Bokslutsdispositioner	0	3 407
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 078 091	490 613
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-189 113	-40 600
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	138 129	48 280
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	1 027 108	498 293
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-388 861	0
Kassaflöde från investeringar	-388 861	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-427 362	-366 663
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-427 362	-366 663
Årets kassaflöde	210 884	131 630
Likvida medel vid årets slut	869 215	658 330

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 8 524 SEK per småhus.

Fastighetslån

Av föreningens lån förfaller 32 810 634 kr till omförhandling under 2022. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Övriga skattepliktiga intäkter

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas 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 20,6%.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 17 081 794 (17 081 794) kronor.

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Hysesintäkter, förråd	12 000	12 000
Hysesintäkter, p-platser	12 844	0
Intäkter kabel-TV/Internet	78 720	68 120
Pant-Överlåtelseavg	9 513	11 812
Årsavgifter, bostäder	2 659 776	2 659 776
Övriga intäkter	-61	1 255
Summa	2 772 792	2 752 963

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Löpande reparationer och underhåll	43 718	36 069
Sommarunderhåll	94 688	126 813
Vinterunderhåll	79 151	12 938
Summa	217 557	175 819

Not 4, Reparationer	2021	2020
Planerat underhåll	0	630 239
Summa	0	630 239

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	42 334	31 548
Sophämtning	143 811	133 645
Summa	186 145	165 193

Handwritten signatures and initials, including "m2" and "P. J. J."

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	153 929	148 724
Fastighetsskatt	340 960	333 960
Kabel-TV/Bredband	10 913	7 793
Självrisker	0	24 920
Summa	505 802	515 398

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Bankkostnader	2 486	398
Ekonomisk förvaltning	60 351	59 614
Förbrukningsmaterial	6 159	15 393
Pant-Överlåtelsekostnad	8 330	12 993
Revisionsarvoden	5 000	5 000
Övriga förvaltningskostnader	11 557	18 321
Summa	93 883	111 719

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Löner övrigt	31 584	7 600
Sociala avgifter	46 000	38 610
Styrelsearvoden	120 000	120 000
Summa	197 584	166 210

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	493 489	501 265
Övriga räntekostnader	240	0
Summa	493 730	501 265

Not 10, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	47 538 039	47 538 039
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>47 538 039</u>	<u>47 538 039</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-6 715 680	-6 268 800
Årets avskrivning	-446 880	-446 880
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-7 162 560</u>	<u>-6 715 680</u>
Nedskrivningar	<u>-1 000 000</u>	<u>-1 000 000</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>39 375 479</u></u>	<u><u>39 822 359</u></u>
I utgående restvärde ingår mark med	2 850 000	2 850 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	42 964 000	35 890 000
Taxeringsvärde mark	18 000 000	14 400 000
Summa	60 964 000	50 290 000

Not 11, Långfristiga värdepappersinnehav	2021-12-31	2020-12-31
Aktier och andelar	2 640 351	2 640 351
Summa	2 640 351	2 640 351

Namn: Multi Asset 25 A1 SEK

Antal: 18 607,3527

Anskaffningsvärde: 2 640 351

Bokfört värde: 2 640 351

Marknadsvärde: 3 245 122

Not 12, Andra långfristiga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Insats SBC	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 13, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Avräkning klientmedel	0	12
Skattefordringar	168 908	0
Skattekonto	71 673	42 170
Övriga fordringar	952	0
Summa	241 533	42 182

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	158 535	153 929
Förvaltning	15 088	14 904
Kabel-TV/Bredband	274	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 815	0
Summa	175 712	168 833

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek AB		1,39 %	16 391 634	16 419 000
Stadshypotek AB	2022-10-30	1,46 %	16 419 000	16 419 000
Stadshypotek AB	2023-12-01	0,91 %	4 248 694	4 648 690
Summa			37 059 328	37 486 690

Varav kortfristig del 399 996 399 996

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 059 348 kronor.

Not 16, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	47 084 000	47 084 000
Summa	47 084 000	47 084 000


Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	5 000	5 000
El	5 503	0
Förutbetalda avgifter/hyror	229 208	229 208
Löner	172 372	130 300
Sociala avgifter	54 305	42 511
Utgiftsräntor	2 722	3 408
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 500
Summa	469 110	414 927

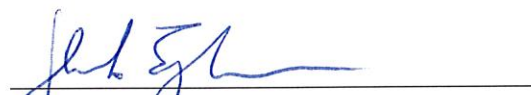
Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret


Styrelsen har inget att rapportera.

2022-04-05 Bro - - -

Ort och datum


Pertti Heiskanen
Ordförande



Henrik Englesson
Ledamot


Maria Lembrant
Ledamot


Marie Fjällström
Ledamot


Graziano Ponzo
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 7 - 4 - 22


Karl Strömer
Revisor

