

Årsredovisning 2022

Brf Rosenängen II

716428-0047



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ROSENÄNGEN II

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

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 tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsens sammansättning

Karl Strömer	Ordförande
Nathalie Ekbohm	Ledamot
Arber Ahmetaj	Ledamot
Maria Lembrant	Ledamot
Marie Fjällström	Ledamot
Maria Daogun	Suppleant

Valberedning

Johanna Ericsson.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Jan Varo Revisor
Sven-Olov Lundsjö Suppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-02. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 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
2022	Tvättning av tak
2022	Stamspolning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	Styrelsen

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är momsregistrerad pga IMD och redovisar momsen årsvis.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 54 138 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 293 992 kronor.

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 (2023=1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet (2023=525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 58 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 764 801	2 763 340	2 739 896	2 798 976
Resultat efter fin. poster	100 564	631 211	40 326	-429 423
Soliditet, %	14	13	12	12
Yttre fond	1 367 730	1 232 730	1 727 969	2 422 101
Taxeringsvärde	60 964 000	60 964 000	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	8 706	8 840	8 942	9 030
Genomsnittlig skuldränta, %	1,45	1,32	1,33	1,33
Belåningsgrad, %	93,75	94,12	94,13	94,00

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	1 560 000	-	-	1 560 000
Fond, yttre underhåll	1 232 730	-	135 000	1 367 730
Balanserat resultat	2 461 640	631 211	-135 000	2 957 851
Årets resultat	631 211	-631 211	100 564	100 564
Eget kapital	5 885 581	0	100 564	5 986 145

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 957 851
Årets resultat	100 564
Totalt	<u>3 058 416</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt
följande

Reservering fond för yttre underhåll	135 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-222 111
Balanseras i ny räkning	3 145 527
	<u>3 058 416</u>

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 764 801	2 763 340
Rörelseintäkter		7 005	9 452
Summa rörelseintäkter		2 771 806	2 772 792
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 374 538	-909 504
Övriga externa kostnader	7	-107 505	-93 883
Personalkostnader	8	-159 127	-197 584
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-495 492	-446 880
Summa rörelsekostnader		-2 136 663	-1 647 851
RÖRELSERESULTAT		635 143	1 124 941
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		245	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-534 824	-493 730
Summa finansiella poster		-534 579	-493 730
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		100 564	631 211
ÅRETS RESULTAT		100 564	631 211

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	38 928 599	39 375 479
Pågående projekt		0	388 861
Maskiner och inventarier	11	340 249	0
Summa materiella anläggningstillgångar		39 268 848	39 764 340
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12-13	2 643 151	2 643 151
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 643 151	2 643 151
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		41 911 999	42 407 491
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		16 779	5 461
Övriga fordringar	14	241 201	241 533
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	189 310	175 712
Summa kortfristiga fordringar		447 290	422 706
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		897 875	869 215
Summa kassa och bank		897 875	869 215
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 345 165	1 291 921
SUMMA TILLGÅNGAR		43 257 164	43 699 412

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 560 000	1 560 000
Fond för yttre underhåll		1 367 730	1 232 730
Summa bundet eget kapital		2 927 730	2 792 730
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 957 851	2 461 640
Årets resultat		100 564	631 211
Summa fritt eget kapital		3 058 416	3 092 851
SUMMA EGET KAPITAL		5 986 145	5 885 581
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16-17	35 930 944	36 659 332
Summa långfristiga skulder		35 930 944	36 659 332
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		564 192	399 996
Leverantörsskulder		232 046	240 914
Skatteskulder		30 089	26 877
Övriga kortfristiga skulder		14 737	17 602
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	499 011	469 110
Summa kortfristiga skulder		1 340 075	1 154 499
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 257 164	43 699 412

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	869 215	658 330
Resultat efter finansiella poster	100 564	631 211
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	495 492	446 880
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	596 056	1 078 091
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 584	-189 113
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	21 380	138 129
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	592 852	1 027 108
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-388 861
Kassaflöde från investeringar	0	-388 861
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-564 192	-427 362
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-564 192	-427 362
Årets kassaflöde	28 660	210 884
Likvida medel vid årets slut	897 875	869 215

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:

Byggnad	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 8 874 SEK per småhus.

Fastighetslån

Av föreningens lån förfaller 20 301 031 kr till omförhandling under 2023. 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	2022	2021
El	21 305	0
Hysesintäkter förråd	5 000	12 000
Hysesintäkter, p-platser	0	12 844
Intäkter kabel-TV/Internet	78 720	78 720
Panter/Överlåtelse	7 005	9 513
Årsavgifter, bostäder	2 659 776	2 659 776
Övriga intäkter	0	-61
Summa	2 771 806	2 772 792

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Löpande reparationer och underhåll	23 133	43 718
OVK	28 669	0
Reparation försäkringsskada	31 005	0
Sommarunderhåll	99 251	94 688
Vinterunderhåll	104 902	79 151
Summa	286 960	217 557

Not 4, Reparationer	2022	2021
Planerat underhåll	71 881	0
Planerat underhåll tak	222 111	0
Summa	293 992	0

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	71 626	42 334
Sophämtning	151 401	143 811
Summa	223 027	186 145

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	158 104	153 929
Fastighetsskatt	354 960	340 960
Kabel-TV/Bredband	9 972	10 913
Självrisker	47 523	0
Summa	570 559	505 802

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Bankkostnader	3 152	2 486
Ekonomisk förvaltning	65 015	60 351
Förbrukningsmaterial	14 884	6 159
Panter/Överlåtelse	7 005	8 330
Revisionsarvoden	5 000	5 000
Övriga förvaltningskostnader	12 450	11 557
Summa	107 505	93 883

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Arvode styrelse	68 825	120 000
Lön styrelsen	51 175	31 584
Sociala avgifter	39 127	46 000
Summa	159 127	197 584

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	534 639	493 489
Övriga räntekostnader	185	240
Summa	534 824	493 730

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
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	-8 162 560	-7 715 680
Årets avskrivning	-446 880	-446 880
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-8 609 440</u>	<u>-8 162 560</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>38 928 599</u></u>	<u><u>39 375 479</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	2 850 000	2 850 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	42 964 000	42 964 000
Taxeringsvärde mark	18 000 000	18 000 000
Summa	60 964 000	60 964 000
Not 11, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	0	0
Inköp	388 861	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>388 861</u>	<u>0</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Avskrivningar	-48 612	0
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-48 612</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>340 249</u></u>	<u><u>0</u></u>
Not 12, Långfristiga värdepappersinnehav	2022-12-31	2021-12-31
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: 3 028 347

Not 13, Andra långfristiga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Insats SBC	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

Not 14, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	375	168 908
Skattekonto	240 826	71 673
Övriga fordringar	0	952
Summa	241 201	241 533

Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	163 713	158 535
Förvaltning	16 191	15 088
Kabel-TV/Bredband	5 962	274
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 444	1 815
Summa	189 310	175 712

Not 16, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek AB	2025-10-30	1,39 %	16 227 438	16 391 634
Stadshypotek AB		2,65 %	16 419 000	16 419 000
Stadshypotek AB	2023-12-01	0,91 %	3 848 698	4 248 694
Summa			36 495 136	37 059 328
<i>Varav kortfristig del</i>			564 192	399 996

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 674 176 kronor.

Not 17, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	47 084 000	47 084 000
Summa	47 084 000	47 084 000

Not 18, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	5 000	5 000
El	14 390	5 503
Förutbetalda avgifter/hyror	221 648	229 208
Löner	196 297	172 372
Sociala avgifter	61 676	54 305
Utgiftsräntor	0	2 722
Summa	499 011	469 110

Not 19, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Styrelsen har inget att rapportera.

_____, _____ - ____ - ____

Ort och datum

Karl Strömer
Ordförande

Maria Lembrant
Ledamot

Marie Fjällström
Ledamot

Arber Ahmetaj
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Jan Varo
Revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.

ID: 645d294077f09db99b51ea98

Finalized at: 2023-05-12 08:46:27 CEST

Title: Brf Rosenängen II, 716428-0047 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf

Digest: 8YoEUV6CmD4NpQAYa8V9lkIyB4qcWM0cFcFJB586jYI=-2

Initiated by: ordforande@brfrosenangen2.se (ordforande@brfrosenangen2.se) via Brf Rosenängen 2 716428-0047

Signees:

- Jan Raimo Juhani Varo signed at 2023-05-12 08:46:26 CEST with Swedish BankID (19790310-XXXX)
- Marie Fjällström signed at 2023-05-11 19:54:40 CEST with Swedish BankID (19641012-XXXX)
- Arber Ahmetaj signed at 2023-05-11 19:54:10 CEST with Swedish BankID (19920322-XXXX)
- Maria Ann-Sofie Lembrant signed at 2023-05-11 19:54:19 CEST with Swedish BankID (19740122-XXXX)
- Karl Strömer signed at 2023-05-11 19:55:36 CEST with Swedish BankID (19740605-XXXX)