



VÄNER  
FÖRVALTNING

2021

# Årsredovisning

Brf Rosenlund 2 Hammarö

769631-8000



Styrelsen för Brf Rosenlund 2 Hammarö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

### Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Hammar 1:1041 Hammarö kommun består av 29 st radhus i två plan, sex huskroppar med fyra till sex lägenheter i respektive huskropp. Inflyttning från 2018-01-26.

### Lägenhetsfördelning

29 st 5 rum och kök 108 kvm, andelstal 3,4483.

Den totala boytan är 3 132 m<sup>2</sup>.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Föreningens fastighet är byggd 2017. Värdeår 2017.

### Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen, enligt underhållsplan. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

### Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2021-06-01 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Sebastian Öster	Ledamot	Ordförande
Linn Calén	Ledamot	
Cecilia Gramel	Ledamot	
Mikael Linder	Ledamot	
Helena Svantesson	Ledamot	
Erik Wennberg	Suppleant	

Vid stämman avgick Jonas Svensson och Anders Lloyd ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit fyra protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har reserverats med 20 000 exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

**Revisor**

Stefan Mott

Ordinarie

**Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-03-04.

**Medlemsinformation**

**Fastighetsförvaltning**

Föreningen sköter själva den tekniska förvaltningen.

**Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets slut 51 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har sju överlåtelse skett.

**Antalet anställda**

Under året har föreningen inte haft några anställda.

**Föreningens ekonomi**

**Årsavgifter**

Årsavgifterna är oförändrade för 2021. Genomsnittlig årsavgift är ca. 552 kr per m<sup>2</sup>.

**Fastighetsavgift**

Fastigheten har värdeår 2017. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift i 15 år från och med 2018 (2018-2032).

**Ekonomisk förvaltning**

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	1 586	1 730	1 730	1 586
Resultat efter finansiella poster	308	418	479	480
Balansomslutning	81 808	82 330	82 145	82 004
Årsavgift per m <sup>2</sup> bostadsyta	552	552	552	552
Lån per m <sup>2</sup> bostadsyta	10 309	10 570	10 660	10 749
Soliditet (%)	60,1	59,4	59,0	58,5

## Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>47 505 000</b>	<b>400 000</b>	<b>558 731</b>	<b>417 517</b>	<b>48 881 248</b>
Disposition av föregående års resultat			417 517	-417 517	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		300 000	-300 000		0
Årets resultat				307 800	307 800
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>47 505 000</b>	<b>700 000</b>	<b>676 248</b>	<b>307 800</b>	<b>49 189 048</b>

## Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	676 248
Årets resultat	307 800
<b>Återstår till föreningsstämmans förfogande</b>	<b>984 048</b>

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	300 000
att i ny räkning överföres	684 048
	<b>984 048</b>

## Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

## Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 586 065	1 730 256
Övriga rörelseintäkter	3	107 659	74 825
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 693 724</b>	<b>1 805 081</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	4	-282 783	-276 444
Övriga externa kostnader		-67 723	-76 124
Personalkostnader och arvoden	5	-26 206	-13 142
Avskrivningar	6	-501 000	-501 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-877 712</b>	<b>-866 710</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>816 012</b>	<b>938 371</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-508 212	-520 855
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-508 212</b>	<b>-520 855</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>307 800</b>	<b>417 516</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>307 800</b>	<b>417 516</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	79 368 750	79 869 750
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>79 368 750</b>	<b>79 869 750</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>79 368 750</b>	<b>79 869 750</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		103 032	95 788
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	53 054	50 846
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>156 086</b>	<b>146 634</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		2 283 181	2 313 263
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 283 181</b>	<b>2 313 263</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 439 267</b>	<b>2 459 897</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>81 808 017</b>	<b>82 329 647</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		47 505 000	47 505 000
Fond för yttre underhåll		700 000	400 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>48 205 000</b>	<b>47 905 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		676 248	558 731
Årets resultat		307 800	417 516
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>984 048</b>	<b>976 247</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>49 189 048</b>	<b>48 881 247</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	31 958 500	21 534 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 958 500</b>	<b>21 534 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut (kortfristig del)	8	330 000	11 572 000
Leverantörsskulder		109 791	96 372
Skatteskulder		7 244	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	213 434	246 028
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>660 469</b>	<b>11 914 400</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>81 808 017</b>	<b>82 329 647</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10).

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan på ca 120 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fastighetslån

En ny bedömning har gjorts under året där lån med förfallodag under 2021 redovisas till sin helhet som kortfristiga. Tidigare har dessa helt eller delvis redovisats utifrån styrelsens bedömning om lånen kan antas förlängas vid slutförfall, dvs. har klassificerats som långfristiga.



### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	1 586 065	1 730 256
<b>Summa</b>	<b>1 586 065</b>	<b>1 730 256</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Vattenintäkter	87 151	74 825
Övriga intäkter	20 508	0
<b>Summa</b>	<b>107 659</b>	<b>74 825</b>

### Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2021	2020
Reparation och underhåll	20 127	30 000
Vatten	178 711	175 068
Snöröjning/sandning	17 161	6 900
Fastighetsförsäkring	33 204	31 700
Kabel-TV	32 880	32 773
Övrigt	700	3
<b>Summa</b>	<b>282 783</b>	<b>276 444</b>

### Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	19 999	10 000
Sociala avgifter	6 207	3 142
<b>Summa</b>	<b>26 206</b>	<b>13 142</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2021	2020
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	81 331 000	81 331 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>81 331 000</b>	<b>81 331 000</b>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-1 461 250	-960 250
Årets avskrivningar	-501 000	-501 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 962 250</b>	<b>-1 461 250</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>79 368 750</b>	<b>79 869 750</b>
<b>Taxeringsvärde Hammar 1:1041</b>		
Taxeringsvärden byggnader	36 743 000	29 580 000
Taxeringsvärden mark	14 007 000	7 975 000
<b>Summa</b>	<b>50 750 000</b>	<b>37 555 000</b>
<b>Bokfört värde</b>		
Bokfört värde byggnader	58 168 750	58 669 750
Bokfört värde mark	21 200 000	21 200 000
<b>Summa</b>	<b>79 368 750</b>	<b>79 869 750</b>

## Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkring	35 368	33 204
Kabel-TV	6 795	6 795
Ekonomisk förvaltning	10 891	10 847
<b>Summa</b>	<b>53 054</b>	<b>50 846</b>

## Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2021-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea Hypotek	1,31	2026-01-20	50 000	10 754 500
Nordea Hypotek	1,48	2025-01-22	0	11 292 000
Nordea Hypotek	1,92	2023-01-18	280 000	10 242 000
<b>Totalt</b>			<b>330 000</b>	<b>32 288 500</b>
Avgår kortfristig del				-330 000
<b>Långfristig del av skulder till kreditinstitut</b>				<b>31 958 500</b>

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till 30 638 000 kr om fem år.

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntor	87 484	86 002
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	106 000	137 719
Övriga poster	19 950	22 307
<b>Summa</b>	<b>213 434</b>	<b>246 028</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	33 876 000	33 876 000
<b>Summa</b>	<b>33 876 000</b>	<b>33 876 000</b>

Hammarö 2022-04-18




Sebastian Öster  
Ordförande



Mikael Linder  
Ledamot



Linn Calén  
Ledamot



Cecilia Gramel  
Ledamot



Helena Svantesson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-04-27



Stefan Mott  
Godkänd revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Rosenlund 2

Org.nr 769631-8000

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rosenlund 2 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 2021-12-31 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 för föreningen.

### *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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *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 revisionssed 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 och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rosenlund 2 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 överträdelser 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Karlstad den 27 april 2022



Stefan Mott  
Godkänd revisor