



VÄNER
FÖRVALTNING



phm partner

2022

Årsredovisning

Brf Rosenlund 2 Hammarö
769631-8000



Styrelsen för Brf Rosenlund 2 Hammarö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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.

Lägenhetsfördelning

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

Den totala boytan är 3 132 m².

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, 2022-05-31 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	
David Eileryd Fernqvist	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit sju 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 två överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2022. Genomsnittlig årsavgift är ca. 552 kr per m².

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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 586	1 586	1 730	1 730
Resultat efter finansiella poster	303	308	418	479
Lån per m ²	10 204	10 309	10 570	10 660
Räntekänslighet %	18	19	19	19
Årsavgift per m ²	552	552	552	552
Sparande per m ²	259	265	303	316
Energikostnad per m ²	30	29	32	22
Balansomslutning	81 778	81 808	82 330	82 145
Soliditet (%)	60,5	60,1	59,4	59,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2021-12-31	47 505 000	700 000	676 248	307 800	49 189 048
Disposition av föregående års resultat			307 800	-307 800	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		300 000	-300 000		0
Årets resultat				302 920	302 920
Eget kapital 2022-12-31	47 505 000	1 000 000	684 048	302 920	49 491 968

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	684 048
Årets resultat	302 920
Återstår till föreningsstämmans förfogande	986 968

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	250 000
att i ny räkning överföres	736 968
Att balansera i ny räkning	986 968

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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			
Nettoomsättning	2	1 586 067	1 586 065
Övriga rörelseintäkter	3	83 830	107 659
Summa rörelseintäkter		1 669 897	1 693 724
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-277 985	-282 783
Övriga externa kostnader		-62 174	-67 723
Personalkostnader och arvoden	5	-26 268	-26 206
Avskrivningar	6	-501 000	-501 000
Summa rörelsekostnader		-867 427	-877 712
Resultat före finansiella poster		802 470	816 012
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 444	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-500 994	-508 212
Summa finansiella poster		-499 550	-508 212
Resultat efter finansiella poster		302 920	307 800
Årets resultat		302 920	307 800

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	78 867 750	79 368 750
Summa materiella anläggningstillgångar		78 867 750	79 368 750
Summa anläggningstillgångar		78 867 750	79 368 750
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		95 885	103 032
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	44 988	53 054
Summa kortfristiga fordringar		140 873	156 086
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		2 769 475	2 283 181
Summa kassa och bank		2 769 475	2 283 181
Summa omsättningstillgångar		2 910 348	2 439 267
SUMMA TILLGÅNGAR		81 778 098	81 808 017

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		47 505 000	47 505 000
Fond för yttre underhåll		1 000 000	700 000
Summa bundet eget kapital		48 505 000	48 205 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		684 048	676 248
Årets resultat		302 920	307 800
Summa fritt eget kapital		986 968	984 048
Summa eget kapital		49 491 968	49 189 048
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	21 946 500	31 958 500
Summa långfristiga skulder		21 946 500	31 958 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut (kortfristig del)	8	10 012 000	330 000
Leverantörsskulder		79 296	109 791
Skatteskulder		0	7 244
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	248 334	213 434
Summa kortfristiga skulder		10 339 630	660 469
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 778 098	81 808 017

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		302 920	307 800
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		501 000	501 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		803 920	808 800
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		7 969	-2 208
Förändring av leverantörsskulder		-30 495	13 419
Förändring av kortfristiga skulder		34 900	-32 594
Kassaflöde från den löpande verksamheten		816 294	787 417
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-330 000	-817 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-330 000	-817 500
Årets kassaflöde		486 294	-30 083
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 283 181	2 313 263
Likvida medel vid årets slut		2 769 475	2 283 180

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 20,6 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

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Sparande

Summan av årets resultat, avskrivningar och kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta.

Räntekänslighet

En procents förändring av de räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna i föreningen.

Energikostnad
Totala kostnader för el, vatten och värme genom total yta.

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 730 256	1 586 065
Avgiftsbortfall	-144 188	0
Summa	1 586 068	1 586 065

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Vattenintäkter	80 443	87 151
Övriga intäkter	3 387	20 508
Summa	83 830	107 659

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2022	2021
Reparation och underhåll	6 747	20 127
Vatten	175 589	178 711
Snöröjning/sandning	19 528	17 161
Fastighetsförsäkring	35 368	33 204
Kabel-TV	35 400	32 880
Övrigt	5 353	700
Summa	277 985	282 783

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	20 000	19 999
Sociala avgifter	6 268	6 207
Summa	26 268	26 206

Not 6 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	81 331 000	81 331 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 331 000	81 331 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 962 250	-1 461 250
Årets avskrivningar	-501 000	-501 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 463 250	-1 962 250
Utgående redovisat värde	78 867 750	79 368 750
Taxeringsvärde Hammar 1:1041		
Taxeringsvärden byggnader	36 743 000	36 743 000
Taxeringsvärden mark	14 007 000	14 007 000
Summa	50 750 000	50 750 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	57 667 750	58 168 750
Bokfört värde mark	21 200 000	21 200 000
Summa	78 867 750	79 368 750

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	38 393	35 368
Kabel-TV	0	6 795
Ekonomisk förvaltning	0	10 891
Övrigt	6 595	0
Summa	44 988	53 054

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2022-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea Hypotek	1,31	2026-01-20	50 000	10 704 500
Nordea Hypotek	1,48	2025-01-22	0	11 292 000
Nordea Hypotek	1,92	2023-01-18	280 000	9 962 000
Totalt			330 000	31 958 500
Avgår kortfristig del				10 012 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				21 946 500

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till 30 308 000 kr om fem år.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntor	85 848	87 484
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	133 736	106 000
Övriga poster	28 750	19 950
Summa	248 334	213 434

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	33 876 000	33 876 000
Summa	33 876 000	33 876 000

Hammarö 2023-

Sebastian Öster
Ordförande

Mikael Linder
Ledamot

Linn Calén
Ledamot

Cecilia Gramel
Ledamot

Helena Svantesson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Stefan Mott
Godkänd revisor

Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

FILNAMN

Rosenlund 2 2022.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Angelica By

ÄRENDEREFERENS

1614284

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

FILNAMN

Rosenlund 2 2022.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Angelica By

ÄRENDEREFERENS

1614284

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>