

Årsredovisning
för
Brf Rosenlund 2 Hammarö
769631-8000

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Rosenlund 2 Hammarö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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. Föreningens fastighet innehas med äganderätt.

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. Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till och med 2032.

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, 2024-06-12 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

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

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

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 29 300 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 tre överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Från och med 1/1 -2024 höjdes årsavgifterna med ca. 5,6%. Genomsnittlig årsavgift är ca 583 kr/kvm. Styrelsen har inte planerat in någon avgiftshöjning under 2025.

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)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 827	1 730	1 586	1 586
Resultat efter finansiella poster	131	174	303	308
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	583	552	552	506
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,5	95,8	103,6	93,6
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 993	10 098	10 204	10 309
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 993	10 098	10 204	10 309
Räntekänslighet (%)	17,1	18,3	18,5	20,4
Sparande per kvm (kr/kvm)	212	227	259	265
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	75	69	56	57
Balansomslutning	81 616	81 644	81 778	81 808
Soliditet (%)	61,0	60,8	60,5	60,1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2023-12-31	47 505 000	1 250 000	736 968	173 996	49 665 964
Disposition av föregående års resultat			173 996	-173 996	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		150 000	-150 000		0
Årets resultat				130 666	130 666
Eget kapital 2024-12-31	47 505 000	1 400 000	760 964	130 666	49 796 630

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	760 964
Årets resultat	130 666
Återstår till föreningsstämmans förfogande	891 630

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	150 000
att i ny räkning överföres	741 630
Att balansera i ny räkning	891 630

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 827 008	1 730 237
Övriga rörelseintäkter	3	105 440	76 537
Summa rörelseintäkter		1 932 448	1 806 774
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-494 778	-361 287
Övriga externa kostnader		-91 195	-68 436
Personalkostnader och arvoden	5	-38 562	-27 812
Avskrivningar	6	-501 000	-501 000
Summa rörelsekostnader		-1 125 535	-958 535
Resultat före finansiella poster		806 913	848 239
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 167	14 243
Räntekostnader och liknande resultatposter		-691 414	-688 486
Summa finansiella poster		-676 247	-674 243
Resultat efter finansiella poster		130 666	173 996
Årets resultat		130 666	173 996

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	77 865 750	78 366 750
Summa materiella anläggningstillgångar		77 865 750	78 366 750
Summa anläggningstillgångar		77 865 750	78 366 750
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		573	0
Övriga fordringar		99 588	97 610
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	199 189	62 879
Summa kortfristiga fordringar		299 350	160 489
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		3 450 464	3 117 229
Summa kassa och bank		3 450 464	3 117 229
Summa omsättningstillgångar		3 749 814	3 277 718
SUMMA TILLGÅNGAR		81 615 564	81 644 468

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		47 505 000	47 505 000
Fond för yttre underhåll		1 400 000	1 250 000
Summa bundet eget kapital		48 905 000	48 755 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		760 964	736 968
Årets resultat		130 666	173 996
Summa fritt eget kapital		891 630	910 964
Summa eget kapital		49 796 630	49 665 964
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	10 554 500	21 896 500
Summa långfristiga skulder		10 554 500	21 896 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut (kortfristig del)	8	20 744 000	9 732 000
Leverantörsskulder		387 380	60 447
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	133 054	289 557
Summa kortfristiga skulder		21 264 434	10 082 004
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 615 564	81 644 468

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		130 666	173 996
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		501 000	501 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		631 666	674 996
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-573	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-138 288	-19 616
Förändring av leverantörsskulder		326 933	-18 849
Förändring av kortfristiga skulder		-156 503	41 223
Kassaflöde från den löpande verksamheten		663 235	677 754
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-330 000	-330 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-330 000	-330 000
Årets kassaflöde		333 235	347 754
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 117 229	2 769 475
Likvida medel vid årets slut		3 450 464	3 117 229

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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.

Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt
Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

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

	2024	2023
Årsavgifter	1 827 000	1 730 238
	1 827 000	1 730 238

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Kallvatten	90 480	75 650
Vattenavräkning	-16 430	887
Övriga intäkter	31 390	0
	105 440	76 537

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2024	2023
Reparation och underhåll	33 334	35 705
Vatten	235 026	217 376
Snöröjning & sandning	44 108	32 643
Fastighetsförsäkring	41 725	38 393
Kabel-TV	112 299	37 170
Sophämtning (renhållning)	24 208	0
Bevakningskostnader	4 078	0
	494 778	361 287

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	29 343	21 093
Sociala avgifter	9 219	6 719
Summa	38 562	27 812

Not 6 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	81 331 000	81 331 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 331 000	81 331 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 964 250	-2 463 250
Årets avskrivningar	-501 000	-501 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 465 250	-2 964 250
Utgående redovisat värde	77 865 750	78 366 750
Taxeringsvärde Hammar 1:1041		
Taxeringsvärden byggnader	37 584 000	36 743 000
Taxeringsvärden mark	20 010 000	14 007 000
Summa	57 594 000	50 750 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	56 665 750	57 166 750
Bokfört värde mark	21 200 000	21 200 000
Summa	77 865 750	78 366 750

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	44 870	41 725
Kabel-TV	26 016	2 889
Ekonomisk förvaltning	13 661	13 245
Övrigt	0	5 020
Amortering	82 500	0
Ränta	32 142	0
	199 189	62 879

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amorteringar 2024-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea Hypotek	3,260	2025-01-20	280 000	9 402 000
Nordea Hypotek	1,380	2025-01-22	0	11 292 000
Nordea Hypotek	1,210	2026-01-20	50 000	10 604 500
Totalt			330 000	31 298 500
Avgår kortfristig del				-20 744 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				10 554 500

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till 29 648 500 kr om fem år.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	0	145 234
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	117 928	134 713
Övriga poster	15 126	9 610
	133 054	289 557

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	33 876 000	33 876 000
	33 876 000	33 876 000

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Sebastian Öster
Ordförande

Mikael Linder
Ledamot

Linn Calén
Ledamot

Cecilia Gramel
Ledamot

Helena Svantesson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stefan Mott
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 2 juni 2025



Årsredovisning 2024.pdf

(144304 byte)
SHA-512: 6029bd51962b9375ec8a6856865f8df7f273c
5cd7267dd1b3b8a360a4baaad4fbcf6278f6959bffa4f24
a97fba64f2b3359956a37b71ea6fa98442d6dd70059a3

Underskrifter

2025-05-28 13:40:03 (CET)



Cecilia Louise Gramel

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-30 08:40:06 (CET)



Helena Susanne Svantesson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-06-02 12:58:30 (CET)



Linn Maria Calén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-27 11:03:40 (CET)



Mikael Linder

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-27 12:16:06 (CET)



Sebastian Öster

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-06-02 13:18:24 (CET)



Stefan Mott

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

f5c961f1b33cd80668a1f7f8f96eb90e2c1e2239c19a59d5bd5dcff38c6cc4549a9ecad7e39e87eb89deccda5d3e63e7c27a1d618cf02ff1206aef252c6f7098



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.