

Årsredovisning 2022

BRF ROSENLINDEN

716422-0431



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ROSENLINDEN

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

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

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



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.

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 1992-10-19.

SÄTE

Föreningen har säte i Järfälla.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen har 78 bostadsrätter om totalt 4 501 kvm.

FASTIGHETSBETECKNING

Jakobsberg 2:2713

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Emma Axberg	Ordförande
Ethel Karlsson	Suppleant
Johanna Samanker	Suppleant
Caroline Heidmark	Suppleant
Lars Persson	Sekreterare
Jan Lundgren	Ledamot
Magnus Adolfsson	Ledamot
Joseph Selin	Kassör

VALBEREDNING

Styrelsen har utgjort valberedning

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen

REVISORER

Tomas Ericson Borev

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-04. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA BESLUT OCH UNDERHÅLL MED STOR BETYDELSE FÖR FRAMTIDA UNDERHÅLL OCH AVGIFTER.

- 2010 Gemensam anläggning för elförbrukning
- 2011 Renovering av garaget Jakob inleds
- 2012 Kollektiv bostadsrättsförsäkring
- 2013 Stamspolning av hela fastigheten
- 2014 Ny teknisk förvaltare
- 2016 Fasadrenovering
- 2017 Källsortering av avfall
- 2018 Stamspolning av hela fastigheten
- 2019 Bergvärme/energibesparingar
- 2020 Ny teknisk förvaltare

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo AB

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Verksamhetsåret har påverkats av kraftigt ökade kostnader och ränteändringar och endast nödvändigt underhåll har genomförts. Årsstämman genomfördes som en traditionell öppen stämma. Avgifterna höjdes med 2% 2022-01-01 och 10% 2023-01-01. Höjningen på 2% beroende på stigande underhållskostnader (avtal, hantverkare mm). Höjningen på 10% beroende av att några lån förfaller och därmed stigande räntekostnader.

Underhållsplanen har granskats och nödvändiga prioriteringar har beslutats, endast nödvändiga underhålls- och förbättringsåtgärder har genomförts. Bergvärmeanläggningen har trimmats och en sänkning av temperaturen i radiatorerna har genomförts i syfte att minska elförbrukningen.

Vår- och höststädning har ställts in, luciasamkväm och arrangerade grillkvällar har uteblivit helt även detta år.

Ombildningen av garaget från gemensamhetsanläggning till en samfällighet (Jakobs samfällighetsförening) har inneburit nya rutiner och förändrat beslutsförfarande, organisationen har setts över och anpassats till nya förhållanden. En stor fråga under året har varit installation av laddplatser för el-bilar, utredning pågår. Vår andel är 11% - 27 platser i garage, samt en plats i styrelsen, 5 möten har genomförts under året.

Styrelsen har utökats till 8 medlemmar efter beslut på stämman. (5 ordinarie och 3 suppleanter), 2 suppleanter avgick och tre nya suppleanter valdes in. Styrelsen har under året genomfört 12 ordinarie möten, 1 konstituerande samt ordinarie årsstämma. Under 2022 har vi fått 8 nya medlemmar, 2 lägenheter har hyrts ut i andra hand.

Underhållsplanen för kommande 20-årsperiod har granskats, uppdaterats samt bildat underlag för kommande budgetarbete.

Under året har arbetet i styrelsen genomförts med engagemang och smidighet av samtliga medlemmar, såväl ordinarie som suppleanter. Styrelsen har även ett mycket gott samarbete med SEB, arbetet med amorteringar av lån och omplaceringar mm sker i god ordning.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 99 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 95 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 619	3 541	3 578	3 937
Resultat efter fin. poster	-281	288	173	641
Soliditet, %	32	33	32	31
Yttre fond	1 096	856	616	388
Taxeringsvärde	88 475	63 343	63 343	63 343
Bostadsyta, kvm	4 501	4 501	4 501	4 501
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	654	641	641	712
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 284	8 396	8 611	8 999
Genomsnittlig skuldränta, %	0,86	0,72	0,78	0,88
Belåningsgrad, %	67,10	67,06	67,83	69,92

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	13 510	-	-	13 510
Fond, yttre underhåll	856	-	240	1 096
Balanserat resultat	4 091	288	-240	4 139
Årets resultat	288	-288	-281	-281
Eget kapital	18 745	0	-281	18 464

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 139
Årets resultat	-281
Totalt	3 859

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	240
Att från yttre fond i anspråk ta	-28
Balanseras i ny räkning	3 647
	3 859

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		3 619	3 541
Rörelseintäkter		0	9
Summa rörelseintäkter		3 619	3 551
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-2 491	-1 937
Övriga externa kostnader	7	-179	-144
Personalkostnader	8	-120	-116
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-787	-787
Summa rörelsekostnader		-3 577	-2 984
RÖRELSERESULTAT		42	567
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-323	-278
Summa finansiella poster		-323	-278
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-281	288
ÅRETS RESULTAT		-281	288

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	55 567	56 353
Summa materiella anläggningstillgångar		55 567	56 353
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		 55 567	 56 353
 OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17	22
Övriga fordringar	11	168	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	231	245
Summa kortfristiga fordringar		416	266
 Kassa och bank			
Kassa och bank		831	754
Summa kassa och bank		831	754
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		 1 247	 1 020
 SUMMA TILLGÅNGAR		 56 814	 57 373

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 510	13 510
Fond för yttre underhåll		1 096	856
Summa bundet eget kapital		14 606	14 366
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 139	4 091
Årets resultat		-281	288
Summa fritt eget kapital		3 859	4 379
SUMMA EGET KAPITAL		18 464	18 745
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	0	25 000
Summa långfristiga skulder		0	25 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		37 286	12 789
Leverantörsskulder		244	177
Skatteskulder		250	240
Övriga kortfristiga skulder		24	48
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	544	374
Summa kortfristiga skulder		38 349	13 628
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 814	57 373

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rosenlinden 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	1 %
Fastighetsförbättringar	3,33 %

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 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
El	229	195
Hysesintäkt kabel-tv	201	201
Hysesintäkter, lokaler	1	1
Hysesintäkter, p-platser	245	259
Årsavgifter, bostäder	2 942	2 884
Övriga intäkter	0	9
Summa	3 619	3 551

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	118	104
Fastighetsskötsel	242	214
Snöskottning	44	43
Städning	76	77
Trädgårdsarbete	96	81
Övrigt	25	0
Summa	601	518

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder	26	0
Hissar	29	0
Reparationer	96	180
Värme	28	0
Summa	179	180

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	845	469
Sophämtning	177	149
Vatten	134	138
Summa	1 156	757

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	0	163
Fastighetsförsäkringar	101	84
Fastighetsskatt	129	121
Kabel-TV	209	50
Samfällighet	116	65
Summa	555	483

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	19	2
Juridiska kostnader	5	5
Kameral förvaltning	66	65
Revisionsarvoden	15	15
Övriga förvaltningskostnader	75	58
Summa	179	144

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Löner, arbetare	0	20
Sociala avgifter	16	15
Styrelsearvoden	102	79
Övriga personalkostnader	2	2
Summa	120	116

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	322	277
Övriga räntekostnader	1	1
Summa	323	278

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	71 416	71 416
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	71 416	71 416
Ingående ackumulerad avskrivning	-15 063	-14 276
Årets avskrivning	-787	-787
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 849	-15 063
Utgående restvärde enligt plan	55 567	56 353
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 000</i>	<i>5 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	66 075	47 743
Taxeringsvärde mark	22 400	15 600
Summa	88 475	63 343
NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	47	0
Skattekonto	121	0
Summa	168	0
NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	0	40
Försäkringspremier	124	110
Förvaltning	27	26
Kabel-TV	54	13
Räntor	9	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	55
Summa	231	245

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
SEB	2023-11-28	3,14 %	5 598	5 598
SEB	2023-12-28	0,60 %	15 000	15 000
SEB	2023-08-28	0,85 %	10 000	10 000
SEB	2023-01-28	3,23 %	4 163	4 230
SEB	2023-10-28	3,22 %	1 926	1 986
SEB	2023-05-28	3,57 %	600	975
Summa			37 286	37 789
<i>Varav kortfristig del</i>			37 286	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	15	15
El	197	62
Förutbetalda avgifter/hyror	321	291
Utgiftsräntor	12	7
Summa	544	374

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	44 250	44 250
Summa	44 250	44 250

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Emma Axberg
Ordförande

Lars Persson
Sekreterare

Jan Lundgren
Ledamot

Magnus Adolfsson
Ledamot

Joseph Selin
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
24.04.2023 14:38

SENT BY OWNER:
Sven Nelson • 21.04.2023 09:09

DOCUMENT ID:
H1WGjLh17n

ENVELOPE ID:
Bkxfj82172-H1WGjLh17n

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2022 - Brf Rosenlinden.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS PERSSON eol.persson@outlook.com	Signed Authenticated	21.04.2023 09:11 21.04.2023 09:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/07/02) IP: 94.234.98.71
2. MAGNUS ADOLFSSON magnusadolfsson@icloud.com	Signed Authenticated	21.04.2023 09:16 21.04.2023 09:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/02/14) IP: 78.79.163.220
3. Emma Frida Elisabeth Axberg axberg1987@gmail.com	Signed Authenticated	21.04.2023 09:59 21.04.2023 09:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/08/21) IP: 212.85.92.232
4. JOSEPH SELLIN joseph.selin@gmail.com	Signed Authenticated	21.04.2023 11:17 21.04.2023 11:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/04/19) IP: 81.232.88.187
5. JAN LUNDGREN jalun001@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2023 15:05 22.04.2023 14:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/01/17) IP: 84.216.157.90
6. TOMAS ERICSON tomas.ericson@borev.se	Signed Authenticated	24.04.2023 14:38 24.04.2023 14:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28) IP: 85.24.131.81

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed