

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RB BRF Rosenhäll
Org nr: 769620-2451





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Budget
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Rosenhäll får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 96% till 124%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 278 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 522 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger Lakejen 9 i Linköpings kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 35 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2018. Fastighetens adress är Rosengatan 1 A-C.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta.

Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
9	4	14	7	1	0	35

Dessutom tillkommer:

MC-plats	Lokaler	Garage	P-platser
2	2	24	0

Total bostadsarea 2 740 m²

Total lokalarea 790 m²

Årets taxeringsvärde 94 288 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 78 054 000 kr

Riksbyggens kontor i MO Västra Östergötland har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 84 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marita Danielsson	Ordförande	2023
Per Axelsson	Ledamot	2023
Anders Karlsson	Ledamot	2024
Thomas Donderer	Ledamot	2023
Jenny Karlsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Lindgren	Suppleant	2024
Maja Eskilsson-Andersson	Suppleant	2023
Marcus Wistrand	Suppleant	2023
Matthias Thorén	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Grant Thornton, Maria Johansson	Auktoriserad revisor	2023
Ann-Kristin Adolfsson	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pierre Andersson	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Filip Svärth	2023
Petra Axelsson	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under rådande omständigheter på världsmarknaden har elpriset höjts markant under året, vilket resulterar i höjd elkostnad för föreningen. Föreningen har även ett lån som omsätts i början av nästa räkenskapsår vilket påverkar föreningen med högre räntekostnader, dock följer styrelsen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera påverkan på föreningens verksamhet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 60 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 60 personer.

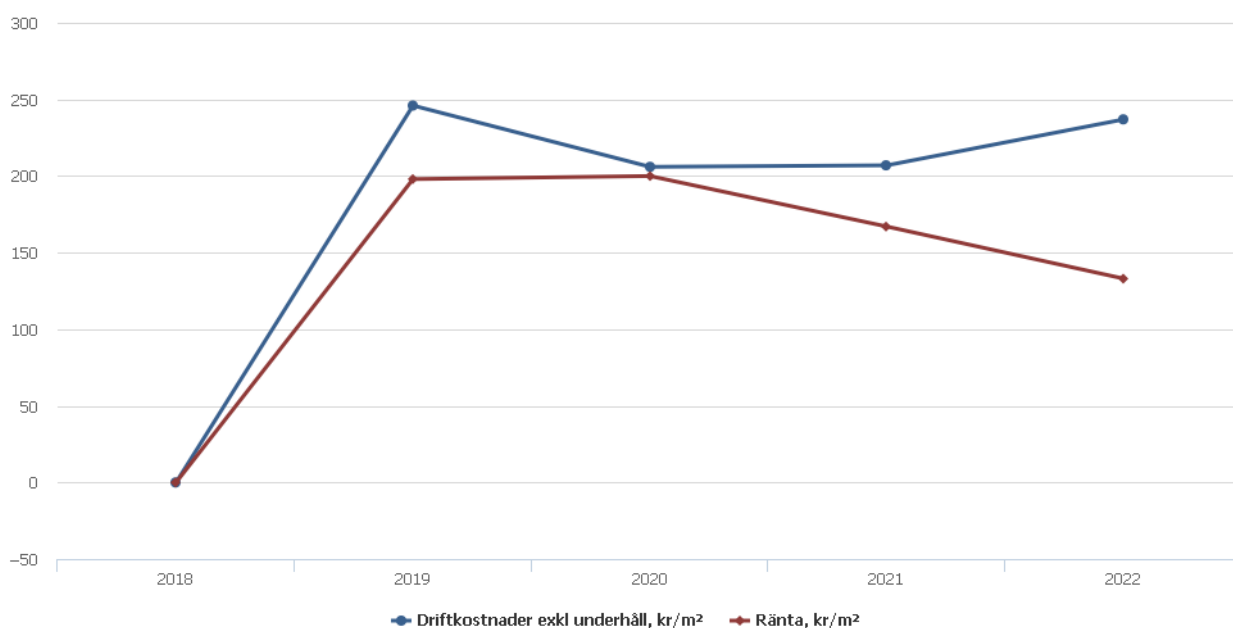
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 650 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 164	2 089	2 158	2 040	74
Resultat efter finansiella poster	-756	-789	-933	-1 313	0
Resultat exklusive avskrivningar	522	488	344	-36	106
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	12	12	4	3	3
Soliditet %	76	76	76	76	34
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	7	6	4	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	124	96	73	68	68
Årsavgift för bostäder, kr/m ² i snitt	650	650	650	650	425
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	237	207	206	246	0
Ränta, kr/m ²	133	167	200	198	0
Underhållsfond, kr/m ²	59	50	41	38	3
Lån, kr/m ²	11 303	11 379	11 451	11 509	0



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	132 520 000	175 500	-2 421 912	-788 767
Disposition enl. årsstämmobeslut			-788 767	788 767
Reservering underhållsfond		32 000	-32 000	
Årets resultat				-756 302
Vid årets slut	132 520 000	207 500	-3 242 679	-756 302

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 210 679
Årets resultat	-756 302
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-32 000
Summa	-3 998 980

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 998 980**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 164 452	2 169 700
Övriga rörelseintäkter		79 683	33 843
Summa rörelseintäkter		2 244 135	2 203 544
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-836 214	-730 614
Övriga externa kostnader	Not 4	-337 147	-333 147
Personalkostnader	Not 5	-88 741	-66 308
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 278 073	-1 276 989
Summa rörelsekostnader		-2 540 176	-2 407 058
Rörelseresultat		-296 041	-203 514
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		5 040	5 040
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 009	187
Räntekostnader och liknande resultatposter		-469 309	-590 480
Summa finansiella poster		-460 260	-585 253
Resultat efter finansiella poster		-756 302	-788 767
Årets resultat		-756 302	-788 767



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	168 131 015	169 362 617
Summa materiella anläggningstillgångar		168 131 015	169 362 617
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 7	52 500	52 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		52 500	52 500
Summa anläggningstillgångar		168 183 515	169 415 117
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		24 225	585
Övriga fordringar		22 355	22 269
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	161 951	137 708
Summa kortfristiga fordringar		208 531	160 562
Kassa och bank			
Kassa och bank		695 854	631 374
Summa kassa och bank		695 854	631 374
Summa omsättningstillgångar		904 385	791 936
Summa tillgångar		169 087 900	170 207 053



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	132 520 000	132 520 000	
Fond för yttre underhåll	207 500	175 500	
Summa bundet eget kapital	132 727 500	132 695 500	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 242 679	-2 421 912	
Årets resultat	-756 302	-788 767	
Summa fritt eget kapital	-3 998 980	-3 210 679	
Summa eget kapital	128 728 520	129 484 821	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	26 357 143	26 560 683
Summa långfristiga skulder		26 357 143	26 560 683
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	13 541 660	13 608 628
Leverantörsskulder		45 254	117 494
Skatteskulder		39 420	37 080
Övriga skulder		64 877	4 453
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	311 026	393 894
Summa kortfristiga skulder		14 002 237	14 161 549
Summa eget kapital och skulder		169 087 900	170 207 053



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättringar	Linjär	25

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 782 048	1 782 860
Hyror, garage	284 160	285 660
Hyror, MC-plats	4 800	4 800
Elavgifter	93 444	96 380
Summa nettoomsättning	2 164 452	2 169 700

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Reparationer	-83 770	-33 003
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-20 880	-18 540
Försäkringspremier	-37 724	-38 640
Digitala tjänster (Bredband, TV etc.)	-103 469	-101 372
Återbäring från Riksbyggen	3 600	3 500
Serviceavtal	-8 475	0
Hissbesiktningar	-4 784	-8 475
OVK	0	-14 188
Förbrukningsinventarier	-10 838	-6 201
Vatten	-62 320	-67 427
Fastighetsel	-246 091	-113 340
Uppvärmning	-185 729	-188 146
Sophantering och återvinning	-61 912	-60 803
Fastighetsskötsel extradebiteringar	-2 381*	-70 993
Inre skötsel extradebiteringar	-11 441	-12 987
Summa driftskostnader	-836 214	-730 614

*Kredit på 29 250 kr från företaget Botrygg inkom under 2022, men tillhör faktura som inkom 2021.



Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-301 765	-298 564
Arvode, yrkesrevisorer	-12 090	-11 619
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 575	-13 566
Representation	-4 440	-1 715
Medlems- och föreningsavgifter	-1 750	-1 750
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Övriga externa kostnader*	-3 428	-4 383
Summa övriga externa kostnader	-337 147	-333 147

*Fakturering påminnelseavgifter, Bolagsverket

Not 5 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-68 532*	-47 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-42**	-2 856
Sociala kostnader	-20 167***	-15 852
Summa personalkostnader	-88 741	-66 308

Riksbyggen har infört en ny rutin gällande arvodesutbetalning där utbetalning för årets arvoden ska ske på samma räkenskapsår. Den nya rutinen tillsammans med tidigare periodiseringar medför att årets bokförda personalkostnader blir högre än föregående år. Tidigare år har styrelsearvode släpat, men under 2022 bokas årets arvode (46 000 kr) upp för att framöver få rätt kostnad på rätt år.

*Årets faktiska styrelsearvoden är 46 000 kr

** Årets faktiska arvode till föreningsrevisor och valberedning är 2 898 kr

*** Årets faktiska sociala kostnader är 15 364 kr



Not 6 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	153 300 000	153 300 000
Mark	20 000 000	20 000 000
	173 300 000	173 300 000
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	46 471	0
	46 471	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	173 346 471	173 300 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 937 383	-2 660 394
	-3 937 383	-2 660 394
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 276 989	-1 276 989
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 084	
	-1 278 073	-1 276 989
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 215 456	-3 937 383
Restvärde enligt plan vid årets slut	168 131 015	169 362 617
Varav		
Byggnader	148 085 628	149 362 617
Mark	20 000 000	20 000 000
Tillkommande utgifter	45 387	0

Not 7 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Andra långfristiga fordringar	52 500	52 500
Summa andra långfristiga fordringar	52 500	52 500

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	40 366	37 724
Förutbetalt förvaltningsarvode	75 441	74 641
Förutbetalda avgifter för digitala tjänster (Bredband, TV etc.)	25 943	25 343
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*	20 201	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	161 951	137 708

*Upplupen försäkringsersättning

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	39 898 803	40 169 311
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-202 540	-202 540
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 339 120	-13 406 088
Långfristig skuld vid årets slut	26 357 143	26 560 683

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,10%	2023-01-30	13 407 088,00	0,00	67 968,00	13 339 120,00
STADSHYPOTEK	0,44%	2024-01-30	13 356 135,00	0,00	134 572,00	13 221 563,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2025-01-30	13 406 088,00	0,00	67 968,00	13 338 120,00
Summa			40 169 311,00	0,00	270 508,00	39 898 803,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår har föreningen 1 lån som ska villkorsändras. Dessa redovisas som kortfristiga enligt RevU18 men kommer att förlängas då föreningens lånefinansiering är långfristig. Faktisk kortfristig del (amortering) på föreningens lån uppgår till 270 508 kr årligen.



Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	8 585
Upplupna räntekostnader	76 390	96 267
Upplupna elkostnader	41 823	29 732
Upplupna vattenavgifter	4 969	5 809
Upplupna värmekostnader	28 090	29 408
Upplupna kostnader för renhållning	4 514	5 020
Upplupna revisionsarvoden	11 765	11 300
Upplupna styrelsearvoden	0	27 324
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	143 475	180 449
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	311 026	393 894

Not Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	40 780 000	40 186 000



Styrelsens underskrifter

Linköping Datum (enligt digital signering)

Marita Danielsson

Per Axelsson

Anders Karlsson

Thomas Donderer

Jenny Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Ann-Kristin Adolfsson
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557491436088

Dokument

Årsredovisning Brf Rosenhäll (2022-01-01--2022-12-31)
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2023-04-24 13:06:49 CEST (+0200) av Matthias
Thorén (MT)
Färdigställt 2023-05-02 13:50:47 CEST (+0200)

Initierare

Matthias Thorén (MT)
Riksbyggen
matthias.thoren@riksbyggen.se

Signerande parter

Marita Danielsson (MD)
danielssonmarita4@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARITA DANIELSSON"
Signerade 2023-04-24 14:21:00 CEST (+0200)

Per Axelsson (PA)
p.axel@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
AXELSSON"
Signerade 2023-04-27 19:53:21 CEST (+0200)

Anders Karlsson (AK)
ak.linkoping@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anders Fredrik Karlsson"
Signerade 2023-04-25 11:23:30 CEST (+0200)

Thomas Donderer (TD)
thomas.donderer@oboskarnhem.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hans Thomas Donderer"
Signerade 2023-05-02 12:51:28 CEST (+0200)

Jenny Karlsson (JK)
Jenny.Karlsson2@riksbyggen.se

Ann-Kristin Adolfsson (AA)
ann-cristin.adolfsson@saabgroup.com



Verifikat

Transaktion 09222115557491436088



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JENNY KARLSSON"
Signerade 2023-04-27 15:19:05 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Karin Ann-Kristin Adolfsson"
Signerade 2023-04-25 15:47:49 CEST (+0200)

Maria Johansson (MJ)
maria.johansson@se.gt.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Eva-Lotta Johansson"
Signerade 2023-05-02 13:50:47 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

