

Brf Rosenlund i Frösunda

Org.nr: 769622-0123

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	17

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Rosenlund i Frösunda, organisationsnummer 769622-0123, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens säte är i Solna

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2010

Ekonomisk plan registrerades år 2012

Föreningens stadgar registrerades år 2018

Föreningen förvärvade fastigheten år 2013

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret Fastighetsförsäkring i Stockholm, försäkringen omfattar även ansvarsförsäkring för styrelsens ledamöter.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-10 på Winery Hotel

På stämman deltog 25 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Claes Nordensson
Ledamot	Charlotte Hjorth
Ledamot	Jonas Walldén
Ledamot	Olli Määtänen
Ledamot	Romina Petersson
Suppleant	Lisbeth Söderhäll
Suppleant	Morgan Engdal
Suppleant	Oskar Fallqvist

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Olli Määtänen
Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Extern	AnnChristin Eriksson
	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Stefan Söderhäll sammankallande, och Tomas Söderlund och Ines Golubovic

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Marielund 2 i Solna kommun med adresserna Gustav III:s Boulevard 72, 74, 76, 78, 80, 82 och 84 samt Rosenborgsgatan 1, 3, 9, 11 och 13. På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i sex-sju våningar med totalt 108 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 9 622 kvm, och fyra lokaler med total lokalarea om ca 426 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Byggnaderna färdigställdes 2013 och har åsatts värdeår 2013. Föreningen disponerar över 99 parkeringsplatser i garage, varav två MC-platser samt 38 laddplatser för elbil. I fastigheten finns styrelserum, tvättstuga och utrymme för källsortering av sopor. I fastigheten finns också cykelrum, städtrum, barnvagns- och rullstolsförråd, lägenhetsförråd samt gemensam grillplats med markis och infravärme.

Ömsesidigt avtal om servitut finns tecknat mellan föreningens fastighet, Solna Marielund 2, och fastigheten Solna Marielund 1 avseende rätten till in- och utfart på de båda fastigheterna samt rätten till uppställning för brandfordon.

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen och för uthyrning av lokaler. Föreningen har 2014 erhållit 2 047 455 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande tio åren.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret 2013 helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2029 utgår full fastighetsavgift. För lokaler och garage betalas fastighetsavgift från året efter värdeåret.

Föreningen har avtal med Delagott Förvaltning AB gällande ekonomisk, administrativ förvaltning och fastighetsförvaltning, Sjölanders Mark & Trädgård gällande trädgårdsskötsel och vinterunderhåll, Keab gällande lokalvård samt Ownit gällande TV, bredband, IP-telefoni och telefoni.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok		
2 rok	21	1 144
3 rok	35	2 977
4 rok	32	3 223
5 rok	20	2 278
Summa	108	9 622
Totalt antal bostadslägenheter:		108

Garage och P-platser

	Antal platser
	99

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har solceller monterats på stora delar av fastighetens tak. En hel del arbete har krävts, i synnerhet beroende på en kraftig försening för inkoppling. Sedan november -22 är dock anläggningen i bruk och vår elleverantör, Skellefteå kraft, köper vår överskottsproduktion.

Andra händelser som i stor utsträckning påverkat vår och alla andra bostadsrättsföreningar är förstås både priset på el och räntehöjningar. Vi är mycket glada för föreningens stabila ekonomi som även 2022 gav oss möjligheten att göra ytterligare en stor amortering om 2 miljoner, vid omläggning av lån under sommaren.

Vi tog ytterligare 28 laddplatser i bruk i början av året.

Vid föregående årsstämma så gavs styrelsen tillstånd att utan extrastämma bygga ut antalet laddplatser i garaget, om det skulle föreligga ett behov för detta. Det har inte uppstått ett behov då vi fortfarande har lediga laddplatser.

Medlemsinformation

170 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 6 bostadsrätter har överlåtit.

15 medlemmar har utträtt ur föreningen.

14 medlemmar har upptagits.

108 bostadsrätter

169 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	8 371	8 154	8 097	8 177
Resultat efter finansiella poster, tkr	451	978	1 132	962
Soliditet ¹ , %	80	80	79	79
Räntekänslighet, %	7	6.7	6.5	6.4
Snittränta, %	1.4	0.96	1.09	1.2
Föreningen, kr				
Skuld/kvm totalyta	8 405	8 734	8 955	9 167
Energikostnad/kvm totalyta	139	111	79	93
Taxeringsvärde/kvm totalyta	36 359	30 288	30 288	30 288
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	611	611	611	611
Skuld/kvm bostadsrättsyta	8 777	9 121	9 352	9 573

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 3 313 500 kronor.

Framtida utveckling och årsavgifter

Styrelsen beslutade att höja medlemsavgiften i föreningen med 5% fr.o.m. 1 januari 2023. Bakgrunden till detta är ökade energipriser och inflationen med stigande räntor.

Under 2023 kommer alla lysrör att fasas ut. Det betyder att alla våra armaturer, både i garage och entreér måste bytas ut alternativt byggas om.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	107 900 000	230 915 000	5 145 181	1 656 965	978 314	346 595 460
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			962 200	-962 200		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-45 973	45 973		0
Balanseras i ny räkning				978 314	-978 314	0
Årets resultat					451 350	451 350
Belopp vid årets utgång	107 900 000	230 915 000	6 061 408	1 719 052	451 350	347 046 810

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 719 051
Årets resultat	451 350
Totalt	2 170 401

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	962 200
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-72 630
Balanseras i ny räkning	1 280 831
Totalt	2 170 401

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	8 370 732	8 154 191
Övriga rörelseintäkter	3	888	234
Summa Rörelseintäkter		8 371 620	8 154 425
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-3 566 649	-3 105 299
Administration och förvaltning	5	-305 125	-288 510
Personalkostnader	6	-146 712	-144 655
Avskrivningar		-2 863 776	-2 782 534
Summa Rörelsekostnader		-6 882 262	-6 320 998
RÖRELSERESULTAT		1 489 358	1 833 427
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49	43 480
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 038 057	-898 593
Summa Finansiella poster		-1 038 008	-855 113
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		451 350	978 314
RESULTAT FÖRE SKATT		451 350	978 314
ÅRETS RESULTAT		451 350	978 314

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	425 672 064	428 023 600
Inventarier, verktyg och installationer	8	320 301	464 230
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	1 126 906	4 000
Summa materiella anläggningstillgångar		427 119 271	428 491 830
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		427 119 271	428 491 830
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 555	44
Övriga fordringar		94 091	6 732 142
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		180 499	161 676
Summa kortfristiga fordringar		280 145	6 893 862
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 011 792	468 811
Summa kassa och bank		6 011 792	468 811
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 291 938	7 362 673
SUMMA TILLGÅNGAR		433 411 208	435 854 503

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		107 900 000	107 900 000
Upplåtelseavgifter		230 915 000	230 915 000
Fond för yttre underhåll		6 061 408	5 145 181
Summa bundet eget kapital		344 876 408	343 960 181
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 719 051	1 656 965
Årets resultat		451 350	978 314
Summa fritt eget kapital		2 170 401	2 635 279
SUMMA EGET KAPITAL		347 046 809	346 595 460
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	68 795 260	52 296 860
Summa långfristiga skulder		68 795 260	52 296 860
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		68 795 260	52 296 860
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	15 655 150	35 467 050
Leverantörsskulder		533 625	246 293
Skatteskulder		23 132	3 132
Övriga skulder		100 416	165 043
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 256 816	1 080 665
Summa kortfristiga skulder		17 569 139	36 962 183
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		17 569 139	36 962 183
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		433 411 208	435 854 503

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 489 357	1 833 427
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 863 776	2 782 534
Summa	4 353 133	4 615 961
Erhållen ränta	49	43 480
Erlagd ränta	-1 038 057	-898 593
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 315 126	3 760 847
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-51 037	-6 864
Minskning av rörelseskulder	418 856	-115 239
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 682 945	3 638 744
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 491 216	-65 025
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 491 216	-65 025
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskuld	-3 313 500	-2 219 450
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 313 500	-2 219 450
Årets kassaflöde	-1 121 771	1 354 269
Likvida medel vid årets början	7 133 565	5 779 295
Likvida medel vid årets slut	6 011 792	7 133 565

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Resultaträkning

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindelad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2022 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet %

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

Energikostnad/kvm totalyta

Uppvärmning, el och vattenkostnader genom fastighetens totalyta.

Snittränta %

Snittet av räntan på samtliga låneskulder vid räkenskapsårets slut. Räntekänslighet % Räntebärande skulder genom intäkter från avgifter.

Skuld/kvm totalyta

Totala räntebärande skulder genom fastighetens totalyta.

Årsavgift/kvm bostadsrättsyta

Årsavgifter genom bostadsrätternas yta.

Skuld/kvm bostadsrättsyta

Totala räntebärande skulder genom bostadsrätternas yta

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av

systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod
Byggnader	120 år
Laddplatser för elbilar	10 år
Passersystem/skalskydd	10 år
Inventarier	3-15 år

Not 2. Nettoomsättning	2022	2021
Arsavgifter		
Bostäder	5 875 212	5 875 212
Garage och p-platser	113 400	108 000
	5 988 612	5 983 212
Hysesintäkter		
Lokaler	1 073 280	964 197
Garage och p-platser	1 051 935	1 025 017
	2 125 216	1 989 214
Övriga intäkter		
Debiterade vattenkostnader	154 256	169 427
Debiterade elkostnader	29 442	12 338
Övriga intäkter	73 206	0
	256 904	181 766
Totalt nettoomsättning	8 370 731	8 154 192
Not 3. Övriga rörelseintäkter	2022	2021
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	888	234
Totalt övriga rörelseintäkter	888	234

Not 4. Operativ drift och underhåll	2022	2021
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	921 549	591 937
Uppvärmning	497 340	540 530
Vatten och avlopp	133 699	151 019
Sophämtning	249 706	236 879
	1 802 293	1 520 366
Funktionell anläggningservice		
Övrig funktionell anläggningservice	73 529	28 827
Köpta tjänster		
Fastighetskötsel	184 310	195 754
Fastighetsstäd	196 209	155 279
Trädgårdsskötsel	130 367	0
Snöröjning/sandning	135 931	65 142
	646 817	416 174
Distribuerade servicetjänster		
TV	268 759	270 864
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	129 998	125 432
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	173 370	153 370
Övriga driftkostnader	0	15 638
	303 368	294 440
Reparationer		
Reparationer	399 252	528 655
Underhåll		
Underhåll	72 630	45 973
Totalt operativ drift och underhåll	3 566 649	3 105 299

Not 5. Administration och förvaltning	2022	2021
Styrelsen		
Styrelsemöten	9 742	0
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	13 192	7 980
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	106 491	177 141
Revision		
Revisionsarvode	15 865	1 289
Kommunikation		
Webbsida	2 782	0
Tele- och datakommunikation	6 972	16 308
	9 754	16 308
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	60 326	7 125
Konsultarvode	6 135	19 065
Bankkostnader	5 220	0
Övriga administrativa kostnader	3 168	96
Övriga kostnader	75 232	59 506
	150 081	85 792
Totalt administration och förvaltning	305 125	288 510
Not 6. Personalkostnader	2022	2021
Styrelsen		
Styrelsearvode	118 999	118 250
Sociala kostnader	27 713	26 405
	146 712	144 655
Totalt personalkostnader	146 712	144 655

Not 7. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	313 906 561	313 906 561
Anskaffningsvärde mark	135 435 903	135 435 903
Inköp	368 311	0
Utgående anskaffningsvärden	449 710 775	449 342 464
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 21 318 864	- 18 635 848
Årets avskrivningar	- 2 719 847	- 2 383 016
Utgående avskrivningar	-24 038 711	-21 018 864
Utgående redovisat värde	425 672 064	428 323 600
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	255 600 000	201 600 000
Taxeringsvärde mark	109 737 000	102 737 000
	365 337 000	304 337 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	348 000 000	289 000 000
Lokaler	17 337 000	15 337 000
	365 337 000	304 337 000
Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	719 646	464 752
Inköp	0	61 025
Omklassificeringar	0	193 869
Utgående anskaffningsvärden	719 646	719 646
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 255 416	- 155 898
Årets avskrivningar	- 143 929	- 99 518
Utgående avskrivningar	-399 345	-255 416
Utgående redovisat värde	320 301	464 230
Not 9. Pågående nyanläggningar	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	4 000	193 869
Inköp	1 122 906	4 000
Omklassificeringar	0	-193 869
Utgående anskaffningsvärden	1 126 906	4 000
Utgående redovisat värde	1 126 906	4 000

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Stadshypotek AB	2024-09-01	0,990 %	15 300 060	15 300 060
Stadshypotek AB	2025-06-01	0,930 %	19 874 600	19 874 600
Stadshypotek AB	2025-06-01	0,680 %	17 122 200	17 373 000
Stadshypotek AB	2023-06-01	1,710 %	15 404 350	15 467 050
Stadshypotek AB	2026-06-01	2,800 %	16 749 200	19 749 200
			0	0
			0	0
Summa skulder till kreditinstitut			84 450 410	87 763 910
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-15 655 150	-35 467 050
			68 795 260	52 296 860
Not 11. Ställda säkerheter			2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar			110 000 000	110 000 000
Summa:			110 000 000	110 000 000

Underskrifter

Den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Claes Nordensson

Charlotte Hjorth

Jonas Walldén

Olli Määttänen

Romina Petersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur -

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-25 06:14:19 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-CHRISTIN ERIKSSON

Datum

AnnChristin Eriksson
Senior Manager

Leveranskanal: E-post

BRF ROSENLUND I FRÖSUNDA Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-24 13:52:02 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: CHARLOTTE HJORTH

Datum

Charlotte Hjorth

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-24 13:32:00 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: CLAES NORDEASON

Datum

Claes Nordenson
Ordförande

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-24 18:35:26 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: OLLI MÄÄTTÄNEN

Datum

Olli Määttänen

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-24 11:53:26 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jonas Walldén

Datum

Jonas Walldén

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-24 15:01:29 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROMINA ISABEL PETERSSON

Datum

Romina Petersson
Sekreterare

Leveranskanal: E-post