



Innehåll

Bostadsrättsföreningen Rosenhill i Vrena	2
Allmänt om verksamheten.....	2
Föreningens ändamål.....	2
Grundfakta om föreningen	2
Styrelsen.....	3
Revisor.....	3
Valberedning.....	3
Stämmor.....	3
Fastighetsfakta	3
Byggnadsår och ytor	4
Lägenheter och lokaler	4
Utfört underhåll	4
Planerat underhåll (beslutat i årsstämmor – långsiktig plan)	4
Förvaltning	4
Föreningens ekonomi/Kassaflödesanalys	5
Fördelning av intäkter och kostnader.....	6
Skatter och avgifter	6
Väsentliga händelser under räkenskapsåret.	6
Medlemsinformation.....	6
Flerårsöversikt	7
Förändringar eget kapital (kr).....	7
Förslag till resultatdisposition (kr)	7
RESULTATRÄKNING	8
BALANSRAPPORT	9
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR	11



ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Rosenhill i Vrena

Härmed får styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rosenhill i Vrena avge årsredovisning, K2, för räkenskapsåret 2021-07-01 – 2022-06-30.

Räkenskaperna har upprättats första halvåret av Ernst & Young och andra halvåret av föreningens kassör, Eva Carlsson.

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningen likvida medel kan läsas under avsnittet – Förändring likvida medel.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 – 2031.

Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.

Medel reserveras årligen till den planerade underhållet. För att se avsättningen storlek, se fondnoten.

Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningen äger byggnaden på fastigheten Vrenaby 10:1 i Vrena, Nyköpings kommun med adress Villavägen 1A och B som färdigställdes år 1959 i vilka man upplåter bostadslägenheter för permanentboende till föreningens medlemmar samt en lokal för uthyrning.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2000-07-11. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

.

Föreningen har sitt säte i Vrena, Nyköpings kommun.



Brf Rosenhill i Vrena

Orgnr 719000-0187

Styrelsen

Ordförande	Carina Jansson	1 år kvar
Ledamot	Rosita Kusén	1 år kvar
Extern kassör	Eva Carlsson, EVAdmin	2 år

Firmatecknare, Carina Jansson och Eva Carlsson, var och en för sig enligt stämmoprotokoll men efter kontroll i stadgarna ska det vara två i förening, vilken förändring sker i juli 2022.

Revisor

Jessica Ahlström	Ernst & Young AB
Åke Jonsson	Intern revisor (som under året avflyttat)
Erik Karlsson	Ny intern revisor

Valberedning

Ingen valberedning har valts. Det är svårt att få någon som vill delta, prioritering har varit styrelsemedlemmar. Det finns ingen lag som säger att en valberedning ska finnas, men det är bra om det finns.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma för verksamhetsåret 2020/2021 hölls i Vrena skolas matsal i november 2021. Medlemmarna hade fått utskick av kallelse i förväg. Kennerth Arnerheim och Birgitta Karlsson lämnade sina poster i styrelsen.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet ägs av medlemmarna till fullo.

Fastighetsbeteckning	Byggnadsår	Säte
Vrenaby 10:1	1959	Nyköpings kommun, Vrena

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Bostadsrätterna/Söderberg & Partners. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Observera att denna försäkring inte ersätter den egna hemförsäkringen.

Taxeringsvärde på föreningens fastighet är sammanlagt 3 218 000 kr (varav byggnad 2 436 000 kr och mark 782 000 kr).

Uppvärmning sker via bergvärme.



Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes år 1959 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1959.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1.532,1 kvm, varav 1.102,5 kvm utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt. Lokalen uthyres sedan många år tillbaka till Röda korset.

Lägenhetsfördelning:

3 st	3 rum och kök (77,5 kvm/st)
3 st	2 rum och kök (63,0 kvm/st)
6 st	2 rum och kök (61,5 kvm/st)
3 st	2 rum och kök (58,0 kvm/st)
3 st	1 rum och kokvrå (46,0 kvm/st)

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga, Cykelrum, Källarförråd, Mangelrum/lokal

Utfört underhåll

2005	Stambyte/reovering av toaletter
2010	Byte av balkonger
2015	Installation av fibernätverk
2017	Byte av tak
2021	Byte av fläktar (vinden)
2022	Byte av garageportar
2022	Installation av postboxar

Planerat underhåll (beslutat i årsstämmor – långsiktig plan)

Se vidare i Verksamhetsberättelsen.

Förvaltning

Förvaltningen av föreningens fastigheter har skötts av styrelsen, såväl tekniskt som administrativt.



Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Bostadsrätterna	Juridisk hjälp/Fastighetsförsäkring
Indoor	Värmepump
OK/Q8	Olja
Sparbanken Sörmland	Företagsbank
Vattenfall	Nätavtal el
Fortum	Elavtal
Nyköpings kommun	VA/RE
Bettna städ	Lokalvård i trapphus och källare
Olles Mek och Maskin	Löpande arbete mark utomhus
Anticimex	Ingår i försäkring mot ohyra i försäkring hos Bostadsrätterna
Ernst & Young	Revision (löpande redovisning t o m 21-12-31
Evdadmin	Redovisning ekonomi 22-01-01--

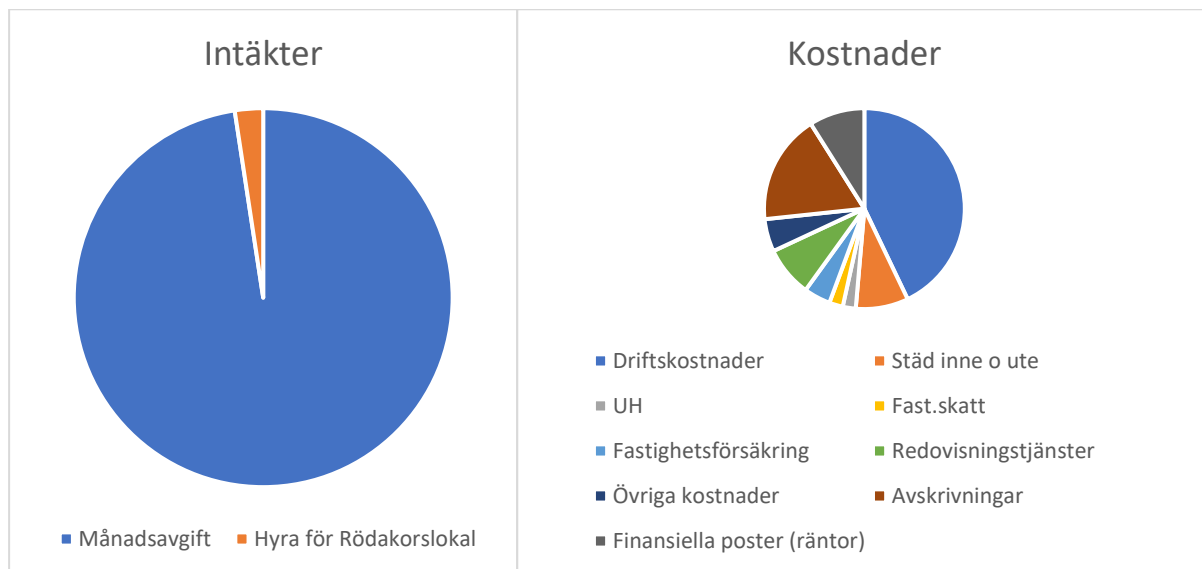
Föreningens ekonomi/Kassaflödesanalys

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021-07-01	2019-07-01
	-2022-06-30	-2021-06-30
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 108 275	
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	715 438	696 192
Finansiella intäkter	0	
Ökning av kortfristiga fordringar	17 679	-25 438
Ökning av långfristiga skulder	0	0
Ökning av kortfristiga skulder	44 182	
Summa		
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	536 224	350 837
Finansiella kostnader	55 364	65 060
Ökning av kortfristiga skulder	44 181	
Minskning av långfristiga skulder	-89 364	
Minskning av kortfristiga skulder	0	
Summa		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT *)	957 723	1 108 274
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	150 552	

*) Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.



Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus var 1590 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Utbyte av garagedörrar och installation av postboxar i entréerna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st

Överlåtelse under året: 6 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 20 st

Tillkommande medlemmar: 0 st

Avgående medlemmar: 0 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 20 st

Utöver lägenheter finns källarförråd, tvättstuga, f d mangelrum, 5 garage att hyra, samt parkeringsplatser på yttre parkering samt även med elstolpe på innerparkering. Garagehyran administreras av styrelsen.

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en vecka innan stämman. Se föreningens stadgar § 18.



Flerårsöversikt

Nyckeltal (kr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	633	691	661	674
Hyror/m ² hyresrättsyta	287			
Lån/m ² bostadsrättsyta *)	2 491	1 852	1 911	1 974
Elkostnad/m ² totalyta	91	76		
Värmekostnad/m ² totalyta	56	17		
Vatten och avlopp/m ² totalyta	26	27		
Kapitalkostnader/m ² totalyta	1 041	1 852		
Soliditet %	36	34	30	28
Resultat efter finansiella poster tkr	111	171	147	-42
Nettoomsättning (tkr)	4 641	4 657	4 557	4 500

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1.102,5 kvm bostäder och 1.531 total yta (bostäder, lokalyta).

*) För att anses som en bra nivå ska denna summa inte överstiga 5000 kr. (Ju lägre ju mindre belånad bostadsrätt).

Förändringar eget kapital (kr)

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	92 489	20 336	1 276 530	170 867	1 584 266
Ökning yttre reparationsfond		4 165			
Disp av föreg års resultat			170 867	-170 867	0
Årets resultat				-121 888	-121 888
Belopp vid årets utgång	92 489	24 501	1 477 397	-121 888	1 442 499

Förslag till resultatdisposition (kr)

Balanserat resultat	1 447 397
Årets resultat, vinst	-121 888
Årets resultat	1 325 509

Disponeras på följande sätt

Avsättes till föreningens yttre fond	16 414
lanspråktagande av föreningens yttre fond	0
Balanseras i ny räkning	<u>1 309 095</u>

Summa kronor **1 325 509**

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.



Brf Rosenhill i Vrena

Orgnr 719000-0187

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	715 438	691 192
Övriga rörelseintäkter		0	5 000
Summa rörelseintäkter		715 438	696 192
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-664 766	-348 098
Personalkostnader (arvoden - avsättning till)	4	-3 060	-2 740
Avskrivningar	5	-114 135	-109 428
Summa rörelsekostnader		-781 961	-460 266
Rörelseresultat före finansiella poster		-66 523	235 926
Finansiella poster			
Räntekostnader		-55 364	-65 060
Summa finansiella poster		-55 364	-65 060
Resultat efter finansiella poster		-121 888	170 866
Årets resultat (vinst)		-121 888	170 866



Brf Rosenhill i Vrena

Orgnr 719000-0187

BALANSRAPPORT

Belopp i kr	Not	2022-06-30	2021-07-01
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	5	3 324 190	3 414 791
Summa materiella anläggningstillgångar		3 324 190	3 414 791
Finansiella anläggningstillgångar			
Obligationer och andra värdepapper	6	99 641	99 641
Summa finansiella anläggningstillgångar		99 641	99 641
Summa anläggningstillgångar		3 423 831	3 514 432
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	7	48 665	34 297
Summa finansiella poster		48 665	34 297
Kassa och bank			
Kassa och bank	7	957 723	1 108 275
Summa kassa och bank		957 723	1 108 275
Summa omsättningstillgångar		1 006 388	1 142 572
SUMMA TILLGÅNGAR		4 430 219	4 657 003

**Brf Rosenhill i Vrena**

Orgnr 719000-0187

BALANSRAPPORT

		2022-06-30	2021-07-01
Eget kapital			
Medlemsinsatser			
Insatskapital		-44 310	-44 310
Reservfond, bundet		-48 179	-48 179
Reserv ytt. Fond		-24 501	-20 336
Summa Bundet eget kapital		-116 990	-112 825
Fritt eget kapital			
Balanserad Vinst/förlust från föreg år		-1 447 397	-1 276 529
Årets resultat (vinst)		121 889	-170 867
Summa fritt eget kapital		-1 325 508	-1 447 396
Summa eget kapital		-1 442 498	-1 560 221
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	-2 746 743	-2 836 107
Summa långfristiga skulder		-2 746 743	-2 836 107
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinst.		-89 364	-89 364
Inre reparationsfond	9	-41 396	-27 845
Dispositionsfond		0	-24 044
Leverantörsskulder	11	-15 449	-13 313
Interimsskulder		-30 000	-43 717
Upplupna utgiftsräntor		-2 576	-5 306
Förutbetalda avgifts- och hyresintäkter		-62 192	-57 086
Summa kortfristiga skulder		-240 977	0 -260 675
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		-4 430 218	-4 657 003



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Allmänt om verksamheten

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar:

- Byggnader, mark 50 år
- Inventarier, verktyg och installationer 5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsen huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

NOTOR (kr)

Not 2	Rörelseintäkter	2022-06-30	2021-07-01
	Månadsavgifter och hyror	698 194	691 192
	Hyra för lokal, Röda korset	17 244	Ingår i ovan
	Övriga rörelseintäkter	0	5 000
	Utgående värde rörelseintäkter	715 438	696 192

**Brf Rosenhill i Vrena**

Orgnr 719000-0187

Not 3	Rörelsekostnader	2022-07-01	2021-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Städning och renhållning, inomhus	14 167	31 439
	Städning och renhållning, utomhus	38 213	
	Reparation och underhåll	224 562	25 715
	El	139 744	116 246
	Eldningsolja	86 017	25 380
	Sotning	0	1 170
	Vatten och avlopp	39 189	41 480
	Fastighetsskatt	16 925	13 614
	Fastighetsförsäkring	26 499	24 351
	Redovisning/administration och revisor	50 000	43 050
	Övriga främmande tjänster	14 156	18 420
	Övriga mindre poster, sammanslagna	15 294	3 632
	Utgående värde rörelsens kostnader	664 766	348 097

El och Eldningsolja har ökat med 30 %. Inget konstigt med de elpriser som har blivit p g a oroligheter i världen.

Posten för Redovisning m m ser extremt hög ut. Detta beror på att en stor del av denna summa tillhör föregående årsrevision. I år ligger även kostnad för administration i denna summa. Styrelsen har arbetat extremt mycket för att få ordning och reda och för att få insyn och kontroll. Denna summa kommer att återgå till "normal" summa vid nästa årsredovisning.

Not 4	Personalkostnader	2022-07-01	2021-06-30
	Styrelsearvoden	2 970	2 650
	Bilersättningar	90	90
	Utgående värde personalkostnader	3 060	2 740

**Brf Rosenhill i Vrena**

Orgnr 719000-0187

Not 5	Materiella anläggningstillgångar - Avskrivningar	2022-07-01	2021-06-30
	Förbättring på egen fastighet	787 550	787 550
	Ombyggnader	658 711	658 711
	Stambyte (2005)	2 374 875	2 374 875
	Balkongbyte (2010)	1 027 500	1 027 500
	Fibernätverk (2015)	94 000	94 000
	Inventarier Postboxar (2022)	23 534	
	Fastighet	622 710	622 710
	Summa materiella anl.tillgångar	5 588 880	5 565 346
	Avskrivningar år 2022	-2 264 690	-2 150 555
	S:a materiella anl.tillgångar efter avskrivningar	3 324 190	3 414 791
Not 6	Finansiella anläggningstillgångar		
	Enligt Sörmlands Sparbank – värdeintyg 2022-06-30		
		Antal	Bokfört värde
			Marknadsvärde
	Obligationsfond Plus A	860, 4610	99 641
			109 270
Not 7	Omsättningstillgångar		
	Kortfristiga fordringar	48 665	34 297
	Kassa och bank	957 723	1 108 275
	Summa omsättningstillgångar	1 006 388	1 142 572
Not 8	Långfristiga skulder		
	Lån (omsättning år 2026-2027)	2 746 743	2 836 107
Not 9	Kortfristiga skulder inkl Inre reparationsfond		
	Kort del lån	89 364	89 364
	Inre reparationsfond	41 396	27 845
	Dispositionsfond	24 044	0
	Leverantörsskulder	15 449	13 313
	Interimsskulder	30 000	43 717
	Upplupna utgiftsräntor	2 576	5 306
	Förutbetalda avgifts- och hyresintäkter	62 192	57 086
	Summa kortfristiga skulder	240 977	260 675

Här har en omföring gjorts mellan fonder. Efter genomgång av de gamla böckerna (röda) har en inventering skett så att en faktisk siffra för vad som ska finnas i fonden



kunnat ske. Medel har förts över från dispositionsfond till inre rep.fond.
Kontrolldokument finns tillgängligt hos styrelsen.

Not 10 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	3 351 000	3 351 000
----------------------	------------------	------------------

Not 11 Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	15 449	13 313
Skatteskulder		-22 473
Fastighetsskatt		13 614
Kortfristig del av långfristig skuld	89 364	89 364
Upplupna utgiftsräntor	2 576	5 306
Förutbetalda avgifts- och hyresintäkter	62 192	57 086
Övriga upplupna kostnader	30 000	43 717
Summa kortfristiga skulder	199 581	199 926

Vrena 2022-10-18

Carina Jansson
Ordförande

Eva Carlsson
Extern kassör

Rosita Kusén
Sekreterare

Av föreningen utsedd internrevisor för granskning

Erik Karlsson