

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Romme 2  
Org nr: 782600-0221



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

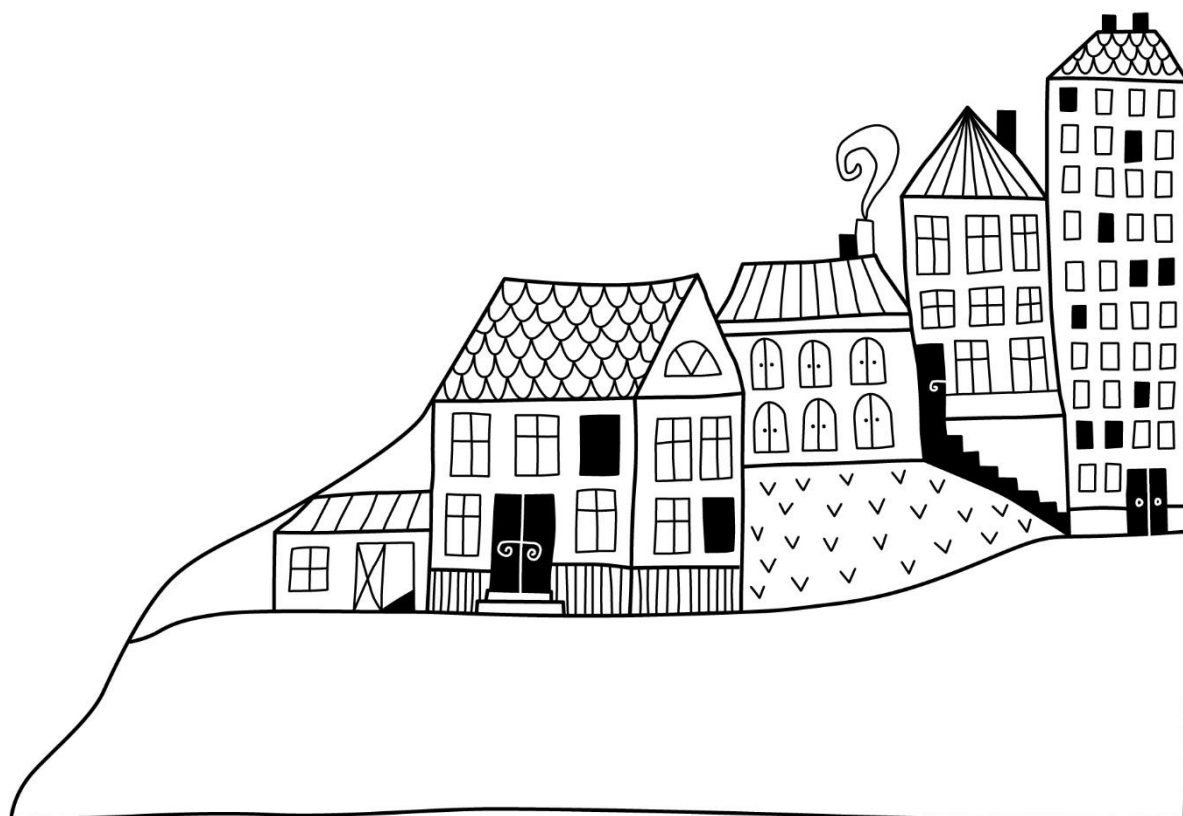
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Romme 2 får härmed  
upprätta 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 Borlänge kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt K2 reglerna). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 204 % till 198 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 225 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 577 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Norr Romme 56:1 och 8:35 i Borlänge Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 28 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1966. Fastigheten adress är Stackvägen 1 A-B och 3 A-C.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
6	8	7	7	28

### Dessutom tillkommer

Garage	P-platser
16	10

Total tomtarea 7 361 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 1 969 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 10 142 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 7 768 000 kr

Riksbyggens kontor i Borlänge har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Statuskontroll
Riksbyggen	Lokalvård
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Fiber	Borlänge Energi AB
Digitala tjänster	Sappa AB

#### 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 41 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan upprättades i oktober 2022 och visar på ett underhållsbehov om 784 tkr per år sett över evig tid. Avsättning har skett med 400 tkr. Avsättning kommer att höjas succesivt.

#### Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

##### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	1995-1996
Fönsterbyte	2008
Ventilation	2015
Vattenmätarkoppel	2016
Balkonginglasning/renovering	2017
Låssystem	2018
Inglasning av balkonger	2018
Plattläggning	2020
Källarbelysning	2020
Avhärdningsanläggning	2021



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Roger Stenberg	Ordförande	2023
Alexander Olsson	Sekreterare	2024
Lars Karlstens	Ledamot	2023

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Elin Karlsson	Suppleant	2023

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisionsbyrå

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året tagit två stämmobeslut om att ansöka till att bli medlemmar i Intressföreningen Dalarna vilket har beviljats. Under nästkommande år kommer föreningen att bli en Riksbyggenförening och stadgarna kommer att ändras.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 38 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 38 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 2 %.

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

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 669 kr/m<sup>2</sup>/år.

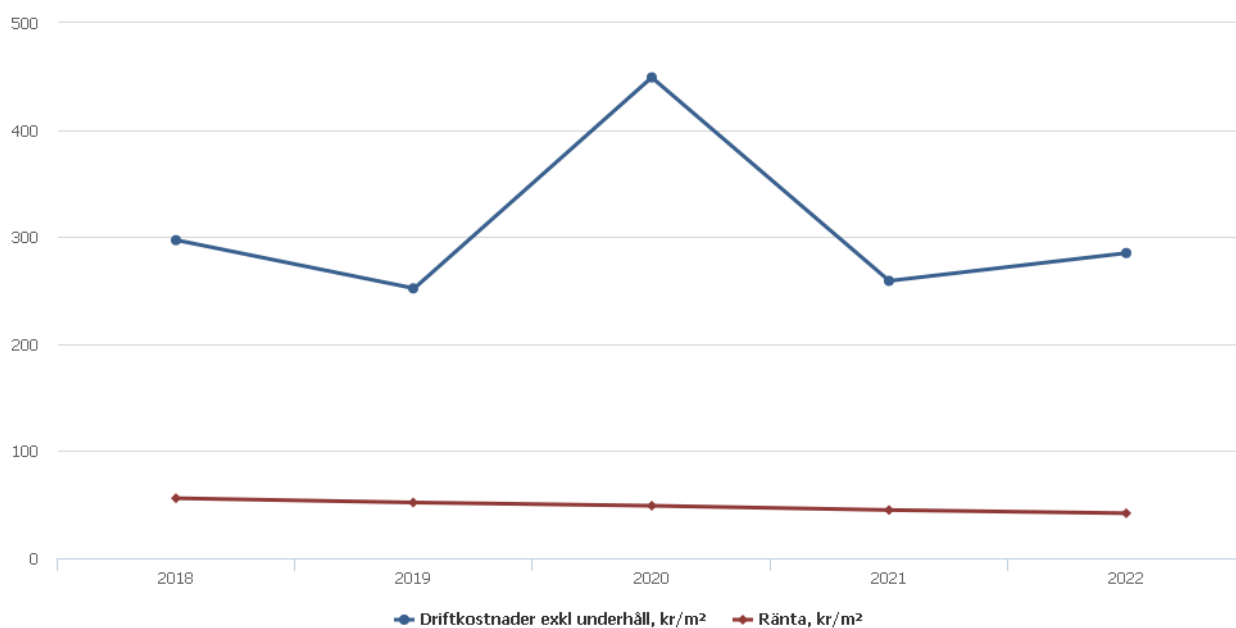
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 336	1 316	1 282	1 258	1 263
Resultat efter finansiella poster	352	280	-48	318	-1 486
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	203	203	152	152	152
Balansomslutning	5 898	6 162	6 075	6 292	6 051
Soliditet %	6	0	-4	-3	-9
Likviditet exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	198	204	156	170	124
Likviditet inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	31	49	68		
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	669	656	640	630	630
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	285	259	449	252	297
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	42	45	49	52	56
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	548	345	181	128	-500
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 562	2 876	2 969	3 061	3 154



**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 inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	208 300	678 976	-1 154 243	280 283
Disposition enl. årsstämmobeslut			280 283	-280 283
Reservering underhållsfond		400 000	-400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				351 602
<b>Vid årets slut</b>	<b>208 300</b>	<b>1 078 976</b>	<b>-1 273 960</b>	<b>351 602</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-873 960
Årets resultat	351 602
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-400 000
<b>Summa</b>	<b>-922 359</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	0
Ianspråktagande av underhållsfonden	0
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>- 922 359</b>

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

*örtydligande av årets resultat*

Årets resultat före fondförändring	351 602
Avsättning till underhållsfond	- 400 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
<i>Årets resultat när fondförändring beaktas</i>	-48 398



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 336 325	1 315 835
Övriga rörelseintäkter	Not 3	138 562	131 649
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 474 887</b>	<b>1 447 484</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-561 814	-586 576
Övriga externa kostnader	Not 5	-206 131	-201 275
Personalkostnader	Not 6	-53 076	-73 521
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-225 297	-218 226
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 046 317</b>	<b>-1 079 598</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>428 570</b>	<b>367 886</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 518	683
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-83 486	-88 286
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-76 968</b>	<b>-87 603</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>351 602</b>	<b>280 283</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>351 602</b>	<b>280 283</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	4 468 856	4 657 708
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	140 799	141 888
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 609 655</b>	<b>4 799 596</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 609 655</b>	<b>4 799 596</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	30	0
Övriga fordringar	Not 13	3 227	2 426
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	93 893	87 377
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>97 150</b>	<b>89 803</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	1 191 642	1 272 303
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 191 642</b>	<b>1 272 303</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 288 792</b>	<b>1 362 106</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>5 898 447</b>	<b>6 161 702</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	208 300	208 300	
Fond för yttre underhåll	1 078 976	678 976	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 287 276</b>	<b>887 276</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-1 273 960	-1 154 243	
Årets resultat	351 602	280 283	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-922 359</b>	<b>-873 960</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>364 917</b>	<b>13 315</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 423 666	3 356 246
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 423 666</b>	<b>3 356 246</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 620 700	2 306 600
Leverantörsskulder		34 779	54 094
Skatteskulder		6 490	853
Övriga skulder	Not 17	246 883	251 410
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	201 012	179 183
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 109 864</b>	<b>2 792 140</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>5 898 447</b>	<b>6 161 702</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	73
Renovering badrum och stammar	Linjär	36
Garagebyggnad	Linjär	40
Inglasning balkonger	Linjär	50
Inventarier	Linjär	5

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	1 317 408	1 291 536
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-57 000	-57 001
Hyror, garage	68 700	68 700
Hyror, p-platser	17 160	16 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 153	-4 620
Elavgifter	210	420
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 336 325</b>	<b>1 315 835</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Balkonginglasning	125 400	125 400
Övriga ersättningar (panter och överlåtelse)	10 341	4 265
Övriga rörelseintäkter (2 handsavgifter)	2 821	1 984
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>138 562</b>	<b>131 649</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	0	-77 401
Reparationer	-40 780	-23 023
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-33 044	-25 866
Försäkringspremier	-38 558	-37 582
Digitala tjänster	-67 986	-66 236
Obligatoriska besiktningar (OVK)	-12 513	0
Snö- och halkbekämpning	0	-2 488
Drift och förbrukning, övrigt	0	-1 633
Förbrukningsinventarier	-12 187	-12 997
Fordons- och maskinkostnader (bränsle, däck, försäkring)	-10 409	-3 505
Vatten	-68 692	-69 441
Fastighetsel	-32 804	-26 387
Uppvärmning	-193 198	-191 428
Sophantering och återvinning	-51 642	-44 955
Förvaltningsarvode drift	0	-3 636
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-561 814</b>	<b>-586 576</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration (lokalvård fr o m 2021-05)	-163 488	-140 478
Arvode, yrkesrevisor	-8 500	-8 375
Övriga förvaltningskostnader	-16 396	-36 625
Kreditupplysningar	-14	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 245	-5 947
Serviceavgifter (Fastigo uppsagt till 231231)	-7 138	-7 050
Bankkostnader (årsavgifter)	-3 350	-2 800
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-206 131</b>	<b>-201 275</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-23 470
Styrelsearvoden	-22 200	-23 200
Sammanträdesarvoden	-11 955	-11 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 392	0
Övriga kostnadsersättningar	-1 500	-1 500
Pensionskostnader	-765	-2 261
Sociala kostnader	-8 264	-12 090
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-53 076</b>	<b>-73 521</b>



**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-61 178	-61 178
Avskrivningar tillkommande utgifter	-127 674	-127 674
Avskrivning Maskiner och inventarier	-15 931	-15 931
Avskrivning Installationer	-20 513	-13 442
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-225 297</b>	<b>-218 226</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	4 108	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 407	635
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	48
Övriga ränteintäkter	3	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>6 518</b>	<b>683</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-83 486	-88 286
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-83 486</b>	<b>-88 286</b>

**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	2 737 716	2 737 716
Mark	165 400	165 400
Standardförbättringar	5 098 258	5 098 258
	<b>8 001 374</b>	<b>8 001 374</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>8 001 374</b>	<b>8 001 374</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-1 431 210	-1 370 032
Standardförbättringar	-1 912 456	-1 748 781
	<b>-3 343 666</b>	<b>-3 118 813</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-61 178	-61 178
Årets avskrivning standardförbättringar	-127 674	-127 674
	<b>-188 852</b>	<b>-188 852</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-3 532 518</b>	<b>-3 307 665</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>4 468 856</b>	<b>4 657 708</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	1 245 328	1 306 506
Mark	165 400	165 400
Standardförbättringar (inglasning balkonger, stambyte, fönsterbyte)	3 058 128	3 185 802
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	9 768 000	7 402 000
Lokaler	374 000	366 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>10 142 000</b>	<b>7 768 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>8 042 000</i>	<i>6 046 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 100 000</i>	<i>1 722 000</i>

## Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	503 844	503 844
Installationer	201 631	201 631
	<b>705 475</b>	<b>705 475</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer (laddboxar till elbil)	35 355	0
	<b>35 355</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>740 830</b>	<b>705 475</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-456 051	-440 120
Installationer	-107 536	-94 094
	<b>-563 587</b>	<b>-534 214</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-15 931	-15 931
Installationer	-20 513	-13 442
	<b>-36 444</b>	<b>-29 373</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-471 982	-456 051
Installationer	-128 049	-107 536
	<b>-600 031</b>	<b>-563 587</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>140 799</b>	<b>141 888</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg (tvättmaskin och tumlare)	31 862	47 793
Installationer (fiberindragning och laddboxar till elbil)	108 937	94 095

## Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	30	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>30</b>	<b>0</b>

## Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	3 227	2 426
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>3 227</b>	<b>2 426</b>



**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	43 240	38 558
Förutbetalt förvaltningsarvode	40 872	40 525
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 781	8 294
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>93 893</b>	<b>87 377</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Bankmedel	814 685	212 278
Transaktionskonto	376 958	1 060 025
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 191 642</b>	<b>1 272 303</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Inteckningslån	5 044 366	5 662 846
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-82 868	-2 306 600
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 537 832	
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>1 423 666</b>	<b>3 356 246</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,30%	2022-06-30	455 860,00	0,00	455 860,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,45%	2023-03-01	1 715 496,00	0,00	27 376,00	1 688 120,00
STADSHYPOTEK	1,51%	2023-06-01	186 592,00	0,00	25 000,00	161 592,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2023-12-01	1 715 496,00	0,00	27 376,00	1 688 120,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2024-01-30	330 512,00	0,00	10 928,00	319 584,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2024-06-01	564 250,00	0,00	18 500,00	545 750,00
STADSHYPOTEK	1,64%	2024-10-30	347 320,00	0,00	26 720,00	320 600,00
STADSHYPOTEK	1,95%	2025-07-30	347 320,00	0,00	26 720,00	320 600,00
<b>Summa</b>			<b>5 662 846,00</b>	<b>0,00</b>	<b>618 480,00</b>	<b>5 044 366,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi tre lån om 3 537 832 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 17 Övriga skulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Medlemmarnas reparationsfonder	229 123	233 588
Skuld sociala avgifter och skatter	17 760	17 822
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>246 883</b>	<b>251 410</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	9 311	7 319
Upplupna elkostnader	4 616	3 130
Upplupna vattenavgifter	5 879	5 733
Upplupna värmekostnader	29 361	27 307
Upplupna kostnader för renhållning	3 944	3 310
Upplupna revisionsarvoden	8 500	8 375
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 320	4 955
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	132 081	119 054
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>201 012</b>	<b>179 183</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	6 410 000	6 410 000

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



**Styrelsens underskrifter**

*Bollnåge 6/3-23*  
Ort och datum

*Roger Stenberg*  
Roger Stenberg

*Alexander Olsson*  
Alexander Olsson

*Lars Karlstens*  
Lars Karlstens

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt, se nedan

KPMG AB

*Torbjörn Sjöström*  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Romme 2, org. nr 782600-0221

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Romme 2 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Romme 2 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borlänge den

KPMG AB

Torbjörn Sjöström

Auktoriserad revisor

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är 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 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

---

# BRF Romme 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Romme 2 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)





# Verifikat

Transaktion 09222115557488963036

## Dokument

Årsredovisning 2022-12-31 TS för signering  
Huvuddokument  
24 sidor  
*Startades 2023-03-15 09:02:53 CET (+0100) av Ewa Wahnström (EW)*  
*Färdigställt 2023-03-15 09:41:55 CET (+0100)*

## Initierare

Ewa Wahnström (EW)  
Riksbyggen  
[ewa.wahnstrom@riksbyggen.se](mailto:ewa.wahnstrom@riksbyggen.se)

## Signerande parter

Torbjörn Sjöström (TS)  
*Identifierad med svenskt BankID som "Torbjörn Sjöström"*  
[torbjorn.sjostrom@kpmg.se](mailto:torbjorn.sjostrom@kpmg.se)



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Torbjörn Sjöström"*  
*Signerade 2023-03-15 09:41:55 CET (+0100)*

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>

