

# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Rosenlundsterrassen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter. Styrelsen beslutar om bland annat årsavgifter för att täcka föreningens kostnader för den löpande verksamheten samt för avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen har upphandlat teknisk- och ekonomisk förvaltning liksom städning och trädgårdsskötsel med mera.

- Föreningen är lagfaren ägare till sin fastighet Gamen 15.
- Hyresintäkter från lokaler och garage svarar för omkring en tredjedel av föreningens intäkter.
- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2062.
- Från och med 1 oktober 2022 tog föreningen över förvaltningen av garaget.
- Energieffektivisering genom byte till LED-belysning planeras genomföras 2023.
- Medel avsätts till fonden för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen. Den årliga avsättningen uppgår till omkring 1,3 miljon kronor.
- Föreningens policy är att amortera sina lån med ett belopp som över tid minst motsvarar nettoavsättningen till fonden för yttre underhåll.
- Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 10% från och med 1 april 2023.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-10-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-08-08 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

#### Styrelsen

Anders Wiman	Ordförande
Per Hedwall	Ledamot
Margareta Heimer	Ledamot
Caroline Hentschke Kristoffersson	Ledamot
Thomas Kylén	Ledamot
Per Rinder	Ledamot
Viktor Walheim	Ledamot

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Per Hedwall, Caroline Hentschke Kristoffersson, Viktor Walheim och Anders Wiman.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Mattias Grinde

Ordinarie Extern

Hellström & Hjelm Revision

### Valberedning

Johan Flink

Samman kallande

Ewa Hutmacher

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GAMEN 15	2010	Stockholm

Fullvärdesförsäkring fanns via Moderna Försäkringar fram till och med 30 april 2023, därefter via Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna upphörde 30 april 2023.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

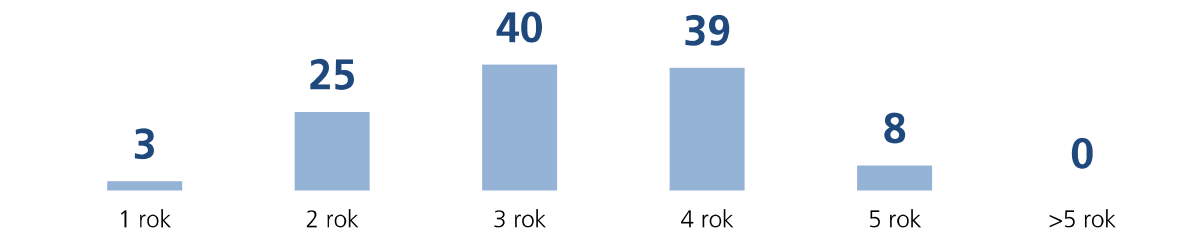
Värdeåret är 2010.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 301 m<sup>2</sup>, varav 9 861 m<sup>2</sup> utgör boyta och 1 440 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 115 lägenheter med bostadsrätt. Fyra lokaler samt garageplatser upplåts med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
RS Gruppen Sthlm AB (The Bagel)	138 m <sup>2</sup>	2025-10-31
Sonova Retail Sweden AB (AudioNova)	133 m <sup>2</sup>	2026-09-30
Performance.R.us AB (Golden Athlete)	93 m <sup>2</sup>	2024-05-31
Stockholm Parkering AB, 70	1 050 m <sup>2</sup>	2022-09-30 (upphört)

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

<b>Gemensamhetsutrymmen</b>	<b>Kommentar</b>
GA:1	Gemensam grundläggning Einar Mattsson AB/Brf Rosenlundsterrassen
GA:2	Sprinklercentral etc Brf Rosenlundsterrassen/Stockholm Parkering AB
GA:3	Utfartsväg parkering Brf Rosenlundsterrassen/Stockholm Parkering AB
GA:4	Bärande pelare/yttervägg Brf Rosenlundsterrassen/Stockholm Parkering AB
GA:5	Bärande pelare/yttervägg Brf Rosenlundsterrassen/Stockholm Parkering AB
GA:6	Tak mellan plan 2 och Gård/väg Brf Rosenlundsterrassen/Stockholm Parkering AB
GA:7	Oljeavskiljare
GA:8	Dagvattenledningar Brf Rosenlundsterrassen/Einar Mattsson AB/SISAB/Stockholm Parkering AB
Övrigt	Fastigheten har belastande servitut avseende ledningsrätter

#### **Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2062. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Bevattningssystem på innergård	2022	Renovering
Soprum	2022	Byte av kärl
Rengöring av garage	2022	Underhåll
Fasadsten vid cafélokal	2022	Renovering
Hängrännor ovanför cafélokal	2022	Installation
Pergolor på innergård	2022	Renovering
Takfläkt på Vartoftagatan	2022	Renovering
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Belysning i trapphus och på innergård	2023	Byte
OVK	2023	Ventilationskontroll
Soprum	2023	Målning och byte av belysning
Garage	2023	Tätning av bärande konstruktion
Terrasser	2023	Renovering av fogar
Entréer, Dörrar & portar	2025	Renovering
Vatten & Avlopp (VA)	2025	Stamspolning
Garage	2025	Underhåll
Fönster & fönsterdörrar	2025	Byte
Yttertak, skärmtak od	2025	Renovering
Fast utrustning på tomtmark	2025	Renovering
Balkonger	2025	Renovering av fogar
Fasaddelar & detaljer	2025	Renovering

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	F.T Drift AB
Ekonomisk administrativ förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsstädning	HEBE Städ- och Fastighetsservice AB
Serviceavtal hissar	KONE AB
Serviceavtal passage- och bokningssystem tvättstuga	Schneider Electric Sverige AB
Trädgårdsskötsel	Marbit AB (uppsagt)
Triple-play (Bredband, TV, Telefoni)	Telia Sverige AB
Bevattningsanläggning innergård	Marbit AB (uppsagt)
Besiktning av hissar	Kiwa Inspecta AB
Mätning av elförbrukning	Infometric AB

## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-04-01 med 10 %.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2062. Energieffektivisering genom byte till LED-belysning planeras genomföras.

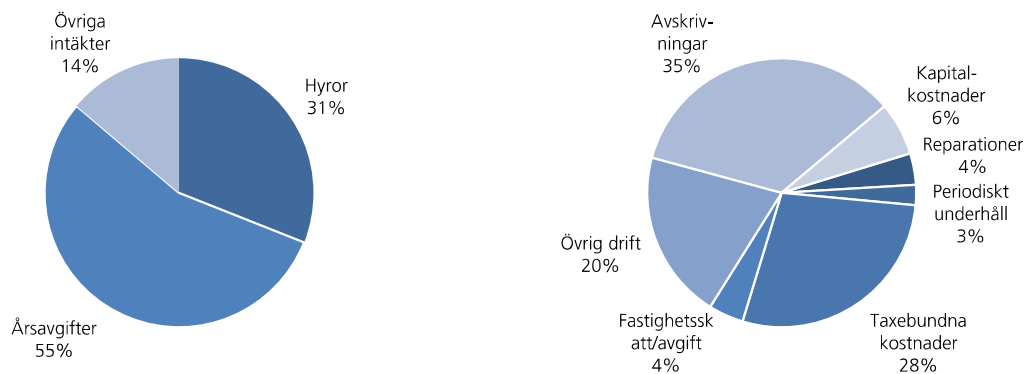
Medel avsätts till fonden för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen. Den årliga avsättningen uppgår till omkring 1,3 miljoner kronor.

Föreningen amorterar årligen sina lån med ett belopp som över tid minst motsvarar nettoavsättningen till fonden för yttre underhåll. Under år 2022 gjordes en amortering med en miljon kronor.

	2022	2021
<b>FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL</b>		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 838 806</b>	<b>3 745 272</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	7 677 833	7 049 509
Finansiella intäkter	5 344	53
Ökning av kortfristiga skulder	383 044	160 402
	<b>8 066 221</b>	<b>7 209 965</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 039 336	5 133 946
Finansiella kostnader	654 228	662 228
Ökning av kortfristiga fordringar	446 922	320 256
Minskning av långfristiga skulder	1 000 000	2 000 000
	<b>8 140 486</b>	<b>8 116 430</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 764 541</b>	<b>2 838 806</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-74 265</b>	<b>-906 466</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hyresavtal med Stockholm Parkering AB upphörde 30 september 2022. Föreningen övertog därefter förvaltningen i egen regi.

Avtal med Ragn-Sells AB om hämtning av återvinningsmaterial sades upp och nytt avtal tecknades med Liselotte Lööf Återvinning AB.

Under året har renovering av soprummen påbörjats och uppdatering av föreningens innergård gjorts.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 115 st  
Överlåtelse under året: 8 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 190  
Tillkommande medlemmar: 16  
Avgående medlemmar: 14  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 192

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	430	430	442	477
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	3 311	3 444	3 362	3 234
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 581	6 683	6 886	7 089
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	117	72	31	74
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	81	81	78	83
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	20	19	14
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	58	59	64	70
Soliditet (%)	90	90	90	89
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 561	-2 298	-2 477	-1 239
Nettoomsättning (tkr)	7 587	7 047	6 921	7 584

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 861 m<sup>2</sup> bostäder och 1 440 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	312 023 750	0	0	312 023 750
Upplåtelseavgifter	312 026 250	0	0	312 026 250
Fond för yttre underhåll	8 833 532	1 314 000	-63 651	7 583 183
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>632 883 532</b>	<b>1 314 000</b>	<b>-63 651</b>	<b>631 633 183</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-25 414 100	-1 314 000	-2 233 919	-21 866 181
Årets resultat	-2 561 345	-2 561 345	2 297 570	-2 297 570
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-27 975 445</b>	<b>-3 875 345</b>	<b>63 651</b>	<b>-24 163 751</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>604 908 087</b>	<b>-2 561 345</b>	<b>0</b>	<b>607 469 432</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 561 345
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-24 100 100
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 314 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-27 975 445</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkta  
**att i ny räkning överförs**

252 342
<b>-27 723 103</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 587 332	7 047 206
Övriga rörelseintäkter	Not 3	90 501	2 303
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 677 833</b>	<b>7 049 509</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-5 271 170	-4 539 064
Övriga externa kostnader	Not 5	-566 992	-394 933
Personalkostnader	Not 6	-201 174	-199 949
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 550 958	-3 550 958
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 590 294</b>	<b>-8 684 904</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 912 461</b>	<b>-1 635 395</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 344	53
Räntekostnader och liknande resultatposter		-654 228	-662 228
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-648 884</b>	<b>-662 175</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 561 345</b>	<b>-2 297 570</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 561 345</b>	<b>-2 297 570</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8, 14	668 815 708	672 356 430
Inventarier	Not 9	40 944	51 180
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>668 856 652</b>	<b>672 407 610</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>668 856 652</b>	<b>672 407 610</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		398 510	27 359
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 247 177	3 140 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	105 620
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 645 687</b>	<b>3 273 031</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 645 687</b>	<b>3 273 031</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>672 502 339</b>	<b>675 680 641</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		624 050 000	624 050 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	8 833 532	7 583 183
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>632 883 532</b>	<b>631 633 183</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-25 414 100	-21 866 181
Årets resultat		-2 561 345	-2 297 570
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-27 975 445</b>	<b>-24 163 751</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>604 908 087</b>	<b>607 469 432</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	37 900 000	47 900 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>37 900 000</b>	<b>47 900 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	27 000 000	18 000 000
Leverantörsskulder		450 023	331 638
Skatteskulder		798 470	649 952
Övriga skulder		191 278	152 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 254 481	1 177 018
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>29 694 252</b>	<b>20 311 209</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>672 502 339</b>	<b>675 680 641</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	10 år	10 år
Yttre anläggning	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	4 236 937	4 236 937
Hyror lokaler momspliktiga	1 255 256	1 226 513
Hyror lokaler	36 000	27 000
Hyror garage moms	1 089 766	1 085 720
Vattenintäkter moms	6 158	5 610
Elintäkter moms	907 753	436 467
Värmeintäkter	26 161	26 711
Överlåtelse/pantsättning	22 701	0
Avgift andrahandsuthyrning	6 843	2 380
Öresutjämning	-242	-131
	<b>7 587 332</b>	<b>7 047 206</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	90 501	2 303
	<b>90 501</b>	<b>2 303</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
	Fastighetskötsel entreprenad	136 435	97 858
	Fastighetskötsel beställning	29 431	22 963
	Fastighetskötsel gård entreprenad	50 853	134 635
	Fastighetskötsel gård beställning	31 800	98 947
	Snöröjning/sandning	68 468	76 253
	Städning entreprenad	227 035	224 980
	Mattvätt/Hyrmattor	29 041	29 354
	Hissbesiktning	8 272	8 042
	Myndighetstillsyn	0	14 145
	Garage/parkering	91 006	184 572
	Sophantering	0	9 441
	Gård	5 344	11 762
	Serviceavtal	137 086	167 060
	Förbrukningsmateriel	2 592	22 090
	Teleport/hissanläggning	27 499	0
	Brandskydd	8 069	25 627
		<b>852 931</b>	<b>1 127 730</b>
<b>Reparationer</b>			
	Fastighet förbättringar	62 355	0
	Lokaler	9 271	0
	Gemensamma utrymmen	516	1 527
	Tvättstuga	3 652	15 453
	Sophantering/återvinning	6 726	5 475
	Entré/trapphus	13 517	9 850
	Lås	44 318	14 715
	VVS	3 610	7 152
	Värmeanläggning/undercentral	0	21 434
	Ventilation	58 877	0
	Elinstallationer	0	27 717
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 757	2 029
	Hiss	6 314	8 695
	Tak	0	86 152
	Fasad	25 271	0
	Balkonger/altaner	21 130	13 138
	Mark/gård/utemiljö	109 507	0
	Skador/klotter/skadegörelse	14 914	25 972
	Vattenskada	0	3 618
		<b>388 734</b>	<b>242 928</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
	Tvättstuga	0	10 899
	Sophantering/återvinning	0	24 572
	Balkonger/altaner	0	28 180
	Mark/gård/utemiljö	92 972	0
	Garage/parkering	159 370	0
		<b>252 342</b>	<b>63 651</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
	El	1 317 604	808 148
	Värme	920 464	916 646
	Vatten	241 819	227 213
	Sophämtning/renhållning	381 346	260 970
	Grovsopor	26 934	42 946
		<b>2 888 167</b>	<b>2 255 924</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>			
	Försäkring	113 981	108 553
	Kabel-TV	96 640	109 627
	Bredband	247 691	262 809
		<b>458 312</b>	<b>480 990</b>

<b>Not 4</b>	Driftkostnader fortsättning	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>430 685</b>	<b>367 843</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>5 271 170</b>	<b>4 539 064</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	1 250	0
	Medlemsinformation	0	922
	Tele- och datakommunikation	27 012	31 240
	Juridiska åtgärder	7 000	87 314
	Inkassering avgift/hyra	1 979	1 059
	Hysesförluster	8 896	0
	Revisionsarvode extern revisor	26 686	26 065
	Föreningskostnader	16 853	14 717
	Styrelseomkostnader	7 049	7 396
	Förvaltningsarvode	172 143	189 467
	Förvaltningsarvodena övriga	88 179	11 141
	Administration	52 729	9 819
	Korttidsinventarier	27 173	2 624
	Konsultarvode	130 044	13 170
		<b>566 992</b>	<b>394 933</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	159 500	159 502
	Sociala kostnader	41 674	40 447
		<b>201 174</b>	<b>199 949</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	3 508 970	3 508 970
	Förbättringar	31 752	31 752
	Inventarier	10 236	10 236
		<b>3 550 958</b>	<b>3 550 958</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	702 214 543	702 214 543
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>702 214 543</b>	<b>702 214 543</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-29 858 113	-26 317 391
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 540 722	-3 540 722
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-33 398 835</b>	<b>-29 858 113</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>668 815 708</b>	<b>672 356 430</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	351 000 000	351 000 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	321 600 000	253 800 000
	Taxeringsvärde mark	329 000 000	215 200 000
		<b>650 600 000</b>	<b>469 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	625 000 000	449 000 000
	Lokaler	25 600 000	20 000 000
		<b>650 600 000</b>	<b>469 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	170 900	170 900
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>170 900</b>	<b>170 900</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-119 720	-109 483
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 236	-10 236
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-129 956</b>	<b>-119 719</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>40 944</b>	<b>51 181</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	431 903	298 365
	Klientmedel hos SBC	1 710 426	2 838 806
	Fordringar	50 734	0
	Fordringar kreditfakturor	0	2 881
	Räntekonto hos SBC	1 054 115	0
		<b>3 247 177</b>	<b>3 140 052</b>

<b>Not 11</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Parkeringsintäkter		0	105 620
			<b>0</b>	<b>105 620</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början		7 583 183	6 716 091
	Reservering enligt stadgar		1 314 000	1 123 792
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-63 651	-256 700
	<b>Vid årets slut</b>		<b>8 833 532</b>	<b>7 583 183</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Swedbank	0,970 %	10 000 000	10 000 000	2023-04-25
	Swedbank	1,040 %	6 000 000	6 000 000	2025-04-25
	Swedbank	1,180 %	10 000 000	10 000 000	2024-02-23
	Handelsbanken	2,307 %	17 000 000	18 000 000	2023-04-28
	Handelsbanken	0,750 %	6 500 000	6 500 000	2026-04-30
	Handelsbanken	0,620 %	5 000 000	5 000 000	2025-04-30
	Handelsbanken	0,630 %	5 000 000	5 000 000	2025-03-01
	Handelsbanken	0,510 %	5 400 000	5 400 000	2024-03-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>64 900 000</b>	<b>65 900 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-27 000 000	-18 000 000	
			<b>37 900 000</b>	<b>47 900 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 64 900 000 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.



<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	78 000 000	78 000 000

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Arvoden	93 000	93 000
	Sociala avgifter	29 221	29 200
	Ränta	110 095	81 141
	Avgifter och hyror	796 695	842 159
	Fastighetförbättringar	62 355	0
	Fastighetskötsel	26 837	4 324
	Snöröjning/Sandning	23 288	0
	Mark/gård	68 175	0
	Balkonger/altaner	20 615	28 180
	Sophämtning/renhållning	24 200	0
	Garage	0	89 355
	Brandskydd	0	8 250
	Reparationer	0	1 409
		<b>1 254 481</b>	<b>1 177 018</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Energieffektivisering genom byte till led-belysning planeras genomföras under 2023.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2023

Anders Wiman  
Ordförande

Per Hedwall  
Ledamot

Margareta Heimer  
Ledamot

Caroline Hentschke Kristoffersson  
Ledamot

Thomas Kylén  
Ledamot

Per Rinder  
Ledamot

Viktor Walheim  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
Hellström & Hjelm Revision

Mattias Grinde  
Extern revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Rosenlundsterrassen

Org.nr 769613-1817

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rosenlundsterrassen för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De upplyser, 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 ineffektiva agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rosenlundsterrassen för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

---

Mattias Grinde  
 Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)