



Välkommen till årsredovisningen för Brf Rosenlundsterrassen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningen upplåta bostäder med bostadsrätt för permanent boende, samt att hyra ut lokaler på kommersiella villkor. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

- Föreningen är lagfaren ägare till sin fastighet Gamen 15.
- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2062.
- En betydande energieffektivisering med byte till LED belysning i allmänna utrymmen utfördes under 2023.
- Föreningen har 2024 installerat laddboxar som gör det möjligt att ladda elbilar i garaget.
- Medel har avsatts till fonden för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen.
- Föreningens policy är att amortera sina lån med ett belopp som över tid minst motsvarar nettoavsättningen till fonden för yttre underhåll.
- Det gjordes ingen amortering under 2023, bland annat på grund av investeringen i LED belysningen.
- Föreningen har under första delen av 2024 amorterat en miljon kronor.
- Årsavgiften höjdes med 10% från och med den 1 april 2023.
- Årsavgiften höjdes ånyo från den 1 januari 2024 med 20 %.

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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-10-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-08-08 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
GAMEN 15	2010	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Bostadsrättshavarna måste själva komplettera sina hemförsäkringar med bostadsrättstillägg.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2010. Värdeåret är 2010.

Föreningen har 115 bostadsrätter om totalt 9 861 kvm och 4 lokaler om 1 427 kvm, varav ca 1 000 kvm är ett garage. Byggnadens totalyta är 11 301 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Wiman	Ordförande
Daniel Nord	Styrelseledamot
Lisen Malmsten	Styrelseledamot
Margareta Heimer	Styrelseledamot
Per Hedwall	Styrelseledamot
Per Rinder	Styrelseledamot
Thomas Kylén	Styrelseledamot

Valberedning

Johan Flink
Ewa Hutmacher

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Mattias Grinde Revisor Hellström & Hjelm Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● OVK-besiktning
● Byte av belysning på innergård
● Byte av belysning i trapphus
● Renovering av soprummen och införande av återvinning av matavfall.

Planerade underhåll

- 2024** ● Renovering av betongpelare och väggar i garaget
- 2025** ● Målning av utvändiga stålräcken
● Byte av mindre lekutrustning
● Målning av stolpar cykelparkering
● Målning av takbeklädnad plåt

- 2025**
- Målning av träfasad gård
 - Målning av smide kungsterrasser
 - Målning av balkongsmide stor
 - Målning av träfönster
 - Ytbehandling träfönster lokal
 - Målning av övriga ståldörrar
 - Stamspolning av bad & kök
 - Målning/underhåll av garageport
 - Underhåll av port mot gata från garage

Avtal med leverantörer

Ekonomisk administrativ förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel och trädgårdsskötsel	F.T Drift AB
Fastighetsstädning	HEBE Städ- och Fastighetsservice AB
Serviceavtal hissar	KONE AB
Serviceavtal passage- och bokningssystem tvättstuga	Schneider Electric Sverige AB
Besiktning av hissar	Kiwa Inspecta AB
Mätning av elförbrukning	Infometric AB
Triple-play (Bredband, TV, Telefoni)	Telia Sverige AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

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

Föreningens policy är att amortera sina lån med ett belopp som över tid minst motsvarar nettoavsättningen till fonden för yttre underhåll.

Ingen amortering skedde dock under 2023, bland annat på grund av investeringen i LED belysning.

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

Styrelsen fattade under året också beslut om att höja årsavgifterna med ytterligare 20 % från 2024-01-01.

Förändringar i avtal

Föreningen har ingått avtal med NABO Group AB om ekonomisk administrativ förvaltning från 2024-01-01.

Övriga uppgifter

Byte till LED belysning i allmänna utrymmen utfördes under 2023.

Detta medförde en betydande energieffektivisering.

Föreningen har ett garage med 70 platser för bilar och 2 platser för MC som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Laddboxar har installerats i garaget vilket gör det möjligt att ladda elbilar på vissa parkeringsplatser.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 190 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 193 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 953 037	7 481 712	6 941 586	6 921 351
Resultat efter fin. poster	-3 363 122	-2 561 345	-2 297 570	-2 476 968
Soliditet (%)	90	90	90	90
Yttre fond	9 895 190	8 833 532	-7 583 183	-6 716 091
Taxeringsvärde	650 600 000	650 600 000	469 000 000	469 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	511	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	61,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 581	6 581	-6 683	-6 886
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 743	6 331	-6 445	-6 641
Sparande per kvm totalyta, kr	137	121	129	183
Elkostnad per kvm totalyta, kr	86	129	79	34
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	93	90	90	86
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	24	22	21
Energikostnad per kvm totalyta, kr	206	242	191	142
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,95	-	-	-
Räntekänslighet (%)	12,88	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 483 278 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat för året vilket beror på att årets avskrivningar är högre än kassaflödet som behövs för den beslutade avsättningen till yttre fond och amorteringar. Detta är inget som äventyrar föreningens långsiktiga ekonomiska ställning.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	312 023 750	-	-	312 023 750
Upplåtelseavgifter	312 026 250	-	-	312 026 250
Fond, yttre underhåll	8 833 532	-252 342	1 314 000	9 895 190
Balanserat resultat	-25 414 100	-2 309 003	-1 314 000	-29 037 103
Årets resultat	-2 561 345	2 561 345	-3 363 122	-3 363 122
Eget kapital	604 908 087	0	-3 363 122	601 544 965

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-27 723 103
Årets resultat	-3 363 122
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 314 000
Totalt	-32 400 225

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 380 771
Balanseras i ny räkning	-31 019 454

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 953 037	7 558 031
Övriga rörelseintäkter	3	281 309	119 803
Summa rörelseintäkter		8 234 346	7 677 833
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 955 681	-5 271 170
Övriga externa kostnader	9	-672 786	-566 992
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 535 079	-3 550 958
Personalkostnader	10	-201 155	-201 174
Summa rörelsekostnader		-10 364 701	-9 590 294
RÖRELSERESULTAT		-2 130 355	-1 912 461
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		36 666	5 344
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 269 434	-654 228
Summa finansiella poster		-1 232 767	-648 884
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 363 122	-2 561 345
ÅRETS RESULTAT		-3 363 122	-2 561 345

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 15, 17	665 290 864	668 815 708
Maskiner och inventarier	13	30 708	40 944
Summa materiella anläggningstillgångar		665 321 573	668 856 652
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		665 321 573	668 856 652
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 568	398 510
Övriga fordringar	14	2 874 485	3 247 177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		153 162	0
Summa kortfristiga fordringar		3 042 215	3 645 687
Kassa och bank			
Kassa och bank		316 376	0
Summa kassa och bank		316 376	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 358 591	3 645 687
SUMMA TILLGÅNGAR		668 680 164	672 502 339

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll		9 895 190	8 833 532
Medlemsinsatser		624 050 000	624 050 000
Summa bundet eget kapital		633 945 190	632 883 532
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-29 037 103	-25 414 100
Årets resultat		-3 363 122	-2 561 345
Summa fritt eget kapital		-32 400 225	-27 975 445
SUMMA EGET KAPITAL		601 544 965	604 908 087
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 15, 17	39 500 000	37 900 000
Summa långfristiga skulder		39 500 000	37 900 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 15, 17	25 400 000	27 000 000
Leverantörsskulder		653 227	450 023
Skatteskulder		869 420	798 470
Övriga kortfristiga skulder		55 794	191 278
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	656 758	1 254 481
Summa kortfristiga skulder		27 635 199	29 694 252
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		668 680 164	672 502 339

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 130 355	-1 912 461
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 535 079	3 550 958
	1 404 725	1 638 497
Erhållen ränta	36 666	5 344
Erlagd ränta	-1 161 368	-625 274
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	280 023	1 018 567
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	168 723	-446 921
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-567 119	354 089
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-118 373	925 735
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-118 373	-74 265
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 764 541	2 838 806
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 646 168	2 764 541

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rosenlundsterrassen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	10 %
Byggnad	1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 554 750	4 236 937
Hysesintäkter lokaler	28 992	36 000
Hysesintäkter lokaler, moms	1 165 575	1 255 256
Hysesintäkter garage	1 402 917	0
Hysesintäkter garage, moms	0	1 089 766
Deb. fastighetsskatt	1 645	0
Deb. fastighetsskatt, moms	128 201	0
Vatten, moms	7 311	6 158
El, moms	636 440	907 753
Uppvärmning	0	26 161
Uppvärmning, moms	27 206	0
Summa	7 953 037	7 558 031

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Dröjsmålsränta	351	0
Pantsättningsavgift	7 350	22 701
Överlåtelseavgift	9 086	0
Andrahandsuthyrning	2 628	6 843
Öres- och kronutjämning	-3	-242
Elstöd	276 338	0
Övriga intäkter	-14 441	90 501
Summa	281 309	119 803

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	89 634	136 435
Fastighetsskötsel utöver avtal	16 798	29 431
Fastighetsskötsel gård enl avtal	51 362	50 853
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	13 359	31 800
Städning enligt avtal	219 438	227 035
Städning utöver avtal	7 857	0
Hissbesiktning	8 713	8 272
Brandskydd	12 824	8 069
Myndighetstillsyn	1 950	0
Gårdkostnader	0	5 344
Gemensamma utrymmen	34 711	27 499
Garage/parkering	63 035	91 006
Snöröjning/sandning	53 982	68 468
Serviceavtal	138 865	137 086
Mattvätt/Hyrmattor	24 238	29 041
Förbrukningsmaterial	4 940	2 592
Summa	741 706	852 931

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	62 355
Hyseslokaler	0	9 271
Tvättstuga	17 642	3 652
Trapphus/port/entr	0	13 517
Sophantering/återvinning	4 256	6 726
Dörrar och lås/porttele	57 732	44 318
Övriga gemensamma utrymmen	0	516
VVS	62 699	3 610
Värmeanläggning/undercentral	1 911	0
Ventilation	76 944	58 877
Elinstallationer	73 153	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	37 003	8 757
Hissar	0	6 314
Fasader	0	25 271
Balkonger/altaner	28 079	21 130
Mark/gård/utemiljö	-34 327	109 507
Garage/parkering	6 206	0
Vattenskada	29 514	0
Skador/klotter/skadegörelse	11 932	14 914
Summa	372 746	388 734

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Installationer	4 421	0
Sophantering/återvinning	55 231	0
Lås	10 876	0
Elinstallationer	1 235 056	0
Mark/gård/utemiljö	0	92 972
Garage/parkering	75 188	159 370
Summa	1 380 771	252 342

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	968 872	1 317 604
Uppvärmning	1 051 857	920 464
Vatten	302 310	241 819
Sophämtning/renhållning	225 554	381 346
Grovsopor	19 983	26 934
Summa	2 568 577	2 888 167

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	108 761	113 981
Kabel-TV	91 945	96 640
Bredband	252 440	247 691
Fastighetsskatt	438 735	430 685
Summa	891 880	888 997

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	3 292	1 250
Tele- och datakommunikation	29 243	27 012
Juridiska åtgärder	0	7 000
Inkassokostnader	2 534	1 979
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	8 896
Revisionsarvoden extern revisor	26 065	26 686
Styrelseomkostnader	0	7 049
Fritids och trivselkostnader	1 990	0
Föreningskostnader	60 490	16 853
Förvaltningsarvode enl avtal	177 088	172 143
Överlåtelsekostnad	12 866	0
Pantsättningskostnad	11 032	0
Övriga förvaltningsarvoden	74 109	88 179
Korttidsinventarier	19 453	27 173
Administration	10 974	52 729
Konsultkostnader	243 650	130 044
Summa	672 786	566 992

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	159 500	159 500
Arbetsgivaravgifter	41 655	41 674
Summa	201 155	201 174

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 268 580	653 590
Dröjsmålsränta	132	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	722	638
Summa	1 269 434	654 228

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	702 214 543	702 214 543
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	702 214 543	702 214 543
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-33 398 835	-29 858 113
Årets avskrivning	-3 524 843	-3 540 722
Utgående ackumulerad avskrivning	-36 923 678	-33 398 835
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	665 290 864	668 815 708
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>351 000 000</i>	<i>351 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	321 600 000	321 600 000
Taxeringsvärde mark	329 000 000	329 000 000
Summa	650 600 000	650 600 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	170 900	170 900
Utgående anskaffningsvärde	170 900	170 900
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-129 956	-119 720
Avskrivningar	-10 236	-10 236
Utgående avskrivning	-140 192	-129 956
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	30 708	40 944

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	501 026	431 903
Klientmedel	0	1 710 426
Övriga kortfristiga fordringar	43 668	50 734
Transaktionskonto	703 032	0
Borgo räntekonto	1 626 760	1 054 115
Summa	2 874 485	3 247 177

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2025-04-30	0,62 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2026-04-30	0,75 %	6 500 000	6 500 000
Handelsbanken	2024-03-01	0,51 %	5 400 000	5 400 000
Handelsbanken	2025-03-01	0,63 %	5 000 000	5 000 000
Swedbank	2024-04-25	4,48 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2025-04-25	1,04 %	6 000 000	6 000 000
Swedbank	2024-02-23	1,18 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2028-11-24	3,36 %	17 000 000	17 000 000
Summa			64 900 000	64 900 000
Varav kortfristig del			27 000 000	27 000 000

Föreningen har amorterat 1 000 000 kronor under årets första månader 2024, och har som policy att fortsätta amortera detta belopp årligen.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 59 900 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	225 470
Uppl kostn räntor	218 161	110 095
Uppl kostnad arvoden	93 000	93 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	29 221	29 221
Förutbet hyror/avgifter	316 376	796 695
Summa	656 758	1 254 481

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	78 000 000	78 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna höjdes med 20 % från och med 1 januari 2024.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Anders Wiman
Ordförande

Daniel Nord
Styrelseledamot

Lisen Malmsten
Styrelseledamot

Margareta Heimer
Styrelseledamot

Per Hedwall
Styrelseledamot

Per Rinder
Styrelseledamot

Thomas Kylén
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Hellström & Hjelm Revision AB
Mattias Grinde
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.05.2024 11:11

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 14.05.2024 14:53

DOCUMENT ID:

ByzwaAReX0

ENVELOPE ID:

ryxZ6RAem0-ByzwaAReX0

DOCUMENT NAME:

Brf Rosenlundsterrassen, 769613-1817 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER ANDERS THOMAS HEDWALL per@hedwall.com	Signed Authenticated	14.05.2024 15:20 14.05.2024 15:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/02/21) IP: 213.67.131.239
2. THOMAS KYLÉN kylen.kylen@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 17:48 14.05.2024 15:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/07/29) IP: 81.233.138.223
3. ANDERS WIMAN anders@wiman.se	Signed Authenticated	14.05.2024 18:04 14.05.2024 14:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/01/27) IP: 213.64.98.122
4. PER RINDER pm.rinder@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 09:04 15.05.2024 09:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/06/12) IP: 83.185.82.81
5. MARGARETA HEIMER margareta.heimer@telia.com	Signed Authenticated	15.05.2024 10:03 14.05.2024 22:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/01/30) IP: 217.213.118.63
6. Lisen Kristine Malmsten lisenmalmsten@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 12:42 15.05.2024 12:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/07/05) IP: 217.213.87.47
7. Daniel Nord daniel.nord@outlook.com	Signed Authenticated	15.05.2024 21:38 15.05.2024 21:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/07/14) IP: 81.232.85.63
8. Per-Erik Mattias Grinde mattias.grinde@hhrevision.se	Signed Authenticated	16.05.2024 11:11 16.05.2024 11:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/12/29) IP: 146.247.177.130

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed 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 innefatta 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 2023 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 revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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.

Mattias Grinde
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.05.2024 11:11

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 14.05.2024 14:53

DOCUMENT ID:

rJxM60ClQC

ENVELOPE ID:


ByfpRCg7A-rJxM60ClQC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per-Erik Mattias Grinde	 Signed	16.05.2024 11:11	eID	Swedish BankID (DOB: 1974/12/29)
mattias.grinde@hhrevision.se	Authenticated	16.05.2024 11:10	Low	IP: 146.247.177.130

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed