

# Årsredovisning 2023

Brf Rosenberg

769625-2886



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Rosenborg

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-10-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-04-03.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Brf Rosenborg 1	2012	Malmö
Brf Rosenborg 2	2012	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1946

Föreningen har 7 hyreslägenheter och 65 bostadsrätter om totalt 4 966 kvm och 2 lokaler om 129 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Enis Ferizi	Ordförande
Albin Christensson	Styrelseledamot
Joakim Bomelin	Styrelseledamot
Sofia Stridsberg	Styrelseledamot
Anne Carina Rosenkvist	Suppleant
Jeanette Gardelin	Suppleant

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

### Revisorer

Niklas Nyberg Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-11.

Extra föreningsstämma hölls 2023-05-28. Val av ny revisor .

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

### Utförda historiska underhåll

- 2023** ● OVK Besiktning  
Montering och driftsättning av nytt passagesystem samt porttelefoner  
Trivselhöjande åtgärder av utemiljö  
Arbetet med att uppgradera samtliga lägenheter från 1-fas till 3-fas har slutförts
- 2022** ● Nya elkablar från elcentral till lgh  
Bytt samtliga armaturer i fastigheten till rörelsearmaturer
- 2020** ● Helt nya balkongräcken enligt BBR krav, samt omgjutning av betongplattor. Gäller Törnskärsgången 9 samt Örsholmsgången 6  
Fräsning av huvudstammarna endast i källaren  
Energideklaration  
Fyllt på med ny sand i sandlådan
- 2019** ● Två Nya torktumlare samt ny ventilationsdragning och en tvättmaskin. Både på Örsholmsgången 8 och Törnskärsgången  
Spolning av avloppstammar i alla lägenheter
- 2018** ● Plattor av marksten åtgärdat skador
- 2017-2018** ● Ventilationskanal, s-system, rensning / lgh  
Utfört 2018, rensning av ventkanaler i lägenheter samt borttagning av kajbon och nya nät i skorstenar för att förhindra framtida fågelbon  
Ventilation, OVK-besiktning-s-system, lägenheter
- 2017** ● Uppförande av miljöstation  
Uppförande av staket runt fastigheterna  
Trivselhöjande åtgärder av utemiljö  
Byte av sand i sandlådan
- 2016** ● Omgjutning av trappor och cykelspår ner till källarplan utifrån. Omgjutning av trappor och cykelspår ner till källarplan utifrån.  
Löpande underhåll av källarväggar
- 2015-2016** ● Löpande underhåll av tvättstugor

### Planerade underhåll

- 2025** ● Målning av tvättstugor
- 2024** ● Renovering av portar till trapphusen  
Fönster, trä, byte  
lägenhetsförråd stål nät/dörr byte

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk och teknisk förvaltning	Nabo
Trädgårdsförvaltning	Mark och miljö AB
Källsortering	Stena Recycling
Kabeltv	Telenor
Fastighetsbelysning	E.ON Sverige AB
Porttelefoni och passagesystem	NRG-El
VA, Hushållsavfall och Matavfall	VA Syd
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Bredbandsinstallation	Telenor

## Övrig verksamhetsinformation

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Fastigheterna bebyggdes 1946 och består av 2 flerbostadshus.

Fastigheternas värdeår är 1946.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 095 m<sup>2</sup>, varav 4 966 m<sup>2</sup> utgör boyta och 129 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt samt 7 lägenheter med hyresrätt och 2 lokaler.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Den 31 oktober 2023 villkorsändrades ett av bostadsrättsföreningens lån som hade en fast ränta på 1,24% till ett lån med fast ränta på 4,86% med bindningstid på två år.

Bostadsrättsföreningen friköpte tomträtten under 2020 och har således en fortsatt hög belåningsgrad. Tomträtten friköptes för att undvika framtida betalningar av en förhöjd tomträttsavgäld från Malmö stad.

Styrelsen har lagt om amorteringsplanen till att prioritera amortering på de lån med högst ränta.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 8%.

Hantering av periodisering av vissa kostnader har ändrats jämfört med hur dessa har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan åren. De kostnaderna där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

### Förändringar i avtal

Från och med 1 januari 2023 ansvarar Nabo för förvaltningen av fastigheterna inklusive ekonomisk och teknisk förvaltning samt fastighetsservice.

Mark och Miljö AB ansvarar för mark- och trädgårdsskötsel på bostadsrättsföreningens gård sedan sommaren 2023.

Föreningen har ingått ett serviceavtal med NRG-el avseende drift och underhåll av passagesystemet.

### Övriga uppgifter

Ett nytt passagesystem med tagg och porttelefon har installerats i föreningen.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 85 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 86 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022
Nettoomsättning	4 503	4 228
Resultat efter fin. poster	-621	-2 548
Soliditet (%)	44	44
Yttre fond	-	1 280
Taxeringsvärde	109 215	109 215
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	838	745
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,9	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	17 301	17 449
Skuldsättning per kvm totalyta	15 301	-
Sparande per kvm totalyta	94	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	49	41
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	190	81
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	67
Energikostnad per kvm totalyta	275	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,49	1,17
Räntekänslighet (%)	20,65	-

**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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**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.

## Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror till stor del på det allmänna ekonomiska läget. En hög inflation har resulterat i både ökade löpande kostnader och underhållskostnader. Snabbt stigande räntor har även resulterat i högre räntekostnader än vad styrelsen initialt räknat med.

En anledning till bostadsrättsföreningens höga belåningsgrad är att föreningen friköpte tomträtten under 2020. Tomträtten friköptes för att undvika framtida betalningar av en förhöjd tomträttsavgäld från Malmö stad. De snabbt stigande räntorna har resulterat i tillfälligt ökade kostnader men på sikt bedöms det vara en god affär då markpriserna i innerstaden och den där tillhörande tomträttsavgälden över tid förväntas öka ytterligare.

Föreningen har även dolda tillgångar i form av 7 lägenheter upplåtna med hyresrätt som är en kvarleva sedan dess att föreningen ombildades. Då lägenheterna är upplåtna med hyresrätt har möjligheten att kompensera för de ökade driftskostnaderna med ökade avgifter uteblivit. När dessa lägenheter blir vakanta (hyresavtalet upphör) har föreningen för avsikt att ombilda och sälja lägenheterna som bostadsrätter till marknadsvärde. Likviden ska då användas till amortering av föreningens lån för att sänka föreningens belåningsgrad och på så vis minska räntekostnaderna. Det totala värdet uppskattas till runt 15 Mkr.

Styrelsen arbetar aktivt med att se över föreningens övriga avtal och undersöka kostnadsbesparande åtgärder som fortsatt kan stärka föreningens ekonomi.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	67 452 169	-	-	67 452 169
Upplåtelseavgifter	2 589 558	-	-	2 589 558
Fond, yttre underhåll	1 279 681	-	-1 279 681	0
Uppskrivningsfond	90 009 994	-	-	90 009 994
Balanserat resultat	-96 796 756	-2 548 467	1 279 681	-98 065 542
Årets resultat	-2 548 467	2 548 467	-621 339	-621 339
<b>Eget kapital</b>	<b>61 986 179</b>	<b>0</b>	<b>-621 339</b>	<b>61 364 840</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-98 065 542
Årets resultat	-621 339
<b>Totalt</b>	<b>-98 686 881</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	528 704
Balanseras i ny räkning	-99 215 585
	<b>-98 686 881</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		4 503 650	4 227 815
Övriga rörelseintäkter		48 354	-3 354
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 552 004</b>	<b>4 224 461</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-2 683 324	-4 207 997
Övriga externa kostnader	8	-170 908	-490 514
Personalkostnader	9	-89 364	-89 362
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 070 040	-1 070 036
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 013 636</b>	<b>-5 857 909</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>538 368</b>	<b>-1 633 448</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 290	4 776
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 168 997	-919 795
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 159 707</b>	<b>-915 019</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-621 339</b>	<b>-2 548 467</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-621 339</b>	<b>-2 548 467</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	136 408 795	137 478 835
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>136 408 795</b>	<b>137 478 835</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>136 408 795</b>	<b>137 478 835</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		32 471	1 313
Övriga fordringar	13	47 036	47 161
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	174 746	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>254 253</b>	<b>48 474</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 663 407	3 601 165
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 663 407</b>	<b>3 601 165</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 917 660</b>	<b>3 649 639</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>140 326 455</b>	<b>141 128 474</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		70 041 727	70 041 727
Uppskrivningsfond		90 009 994	90 009 994
Fond för yttre underhåll		0	1 279 681
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>160 051 721</b>	<b>161 331 402</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-98 065 542	-96 796 756
Årets resultat		-621 339	-2 548 467
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-98 686 881</b>	<b>-99 345 223</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>61 364 840</b>	<b>61 986 179</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	52 719 111	66 449 239
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>52 719 111</b>	<b>66 449 239</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		25 240 285	12 174 256
Leverantörsskulder		171 255	305 414
Skatteskulder		10 250	5 210
Övriga kortfristiga skulder		81	5 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	820 633	203 176
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>26 242 504</b>	<b>12 693 056</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>140 326 455</b>	<b>141 128 474</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>538 368</b>	<b>-1 633 448</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 070 040	1 070 036
	<b>1 608 408</b>	<b>-563 412</b>
Erhållen ränta	9 290	4 776
Erlagd ränta	-1 148 586	-898 002
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>469 112</b>	<b>-1 456 638</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-205 779	-8 550
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	463 008	-180 200
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>726 341</b>	<b>-1 645 387</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	2 250 000
Amortering av lån	-664 099	-507 556
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-664 099</b>	<b>1 742 444</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>62 242</b>	<b>97 057</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 601 165</b>	<b>3 504 108</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 663 407</b>	<b>3 601 165</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Rosenborg 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.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### 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, RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 636 096	3 355 283
Hysesintäkter, bostäder	607 537	594 784
Hysesintäkter, lokaler	106 675	106 763
Kabel-TV/Bredband	152 232	152 148
Övriga intäkter	11 251	15 483
Elprisstöd	38 213	0
<b>Summa</b>	<b>4 552 004</b>	<b>4 224 461</b>

## NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	112 500	57 453
Besiktning och service	63 110	17 379
Städning	84 033	32 250
Trädgårdsarbete	223 040	13 435
Snöskottning	0	28 055
Övrigt	625	0
<b>Summa</b>	<b>483 308</b>	<b>148 572</b>

## NOT 4, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	5 693	0
Bostäder	36 558	0
Bostäder VVS	0	197 401
Tvättstuga	34 815	18 541
Trapphus/port/entr	0	4 000
Soprum/miljöanläggning	2 002	0
Dörrar och lås/porttele	37 307	14 745
Övriga gemensamma utrymmen	1 100	35 980
VA	28 186	0
Värme	3 863	0
El	0	569 545
Tak	0	950
Fönster	0	17 319
Balkonger	0	638
Försäkringsärende/vattenskada	8 104	31 369
<b>Summa</b>	<b>157 628</b>	<b>890 488</b>

#### NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Källarutrymmen	31 225	0
El	0	1 682 653
<b>Summa</b>	<b>31 225</b>	<b>1 682 653</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	247 300	207 851
Uppvärmning	970 257	413 874
Vatten	182 143	340 388
Sophämtning	116 045	110 627
<b>Summa</b>	<b>1 515 745</b>	<b>1 072 740</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	53 816	78 800
Självrisker	78 700	0
Tomträttsavgälder	0	18 376
Bredband	171 969	200 850
Övrigt	70 375	0
Fastighetsskatt	120 558	115 518
<b>Summa</b>	<b>495 418</b>	<b>413 544</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	2 909	2 482
Övriga förvaltningskostnader	35 582	63 686
Juridiska kostnader	6 125	0
Revisionsarvoden	34 500	22 000
Ekonomisk förvaltning	91 792	348 121
Konsultkostnader	0	54 225
<b>Summa</b>	<b>170 908</b>	<b>490 514</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	68 000	68 000
Sociala avgifter	21 364	21 362
<b>Summa</b>	<b>89 364</b>	<b>89 362</b>



## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 168 549	919 574
Övriga räntekostnader	257	221
Kostn.ränta, skatt	191	0
<b>Summa</b>	<b>1 168 997</b>	<b>919 795</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	147 109 158	147 109 158
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>147 109 158</b>	<b>147 109 158</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-9 630 323	-8 560 287
Årets avskrivning	-1 070 040	-1 070 036
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 700 363</b>	<b>-9 630 323</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>136 408 795</b>	<b>137 478 835</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>40 105 535</i>	<i>40 105 535</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	59 731 000	59 731 000
Taxeringsvärde mark	49 484 000	49 484 000
<b>Summa</b>	<b>109 215 000</b>	<b>109 215 000</b>

## NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	170 690	170 690
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>170 690</b>	<b>170 690</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-170 690	-170 690
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-170 690</b>	<b>-170 690</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	40 411	39 705
Övriga fordringar	0	7 456
<b>Summa</b>	<b>40 411</b>	<b>47 161</b>

### NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 254	0
Fastighetsskötsel	29 986	0
Städning	14 993	0
Försäkringspremier	26 904	0
Bredband	58 421	0
Förvaltning	17 188	0
<b>Summa</b>	<b>174 746</b>	<b>0</b>

### NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SBAB	2024-10-11	0,85 %	13 660 000	13 740 000
Stadshypotek	2025-10-30	4,80 %	7 745 000	7 805 000
Stadshypotek	2030-06-30	1,41 %	11 208 581	11 324 433
Stadshypotek	2028-06-30	1,27 %	11 208 581	11 324 433
Stadshypotek	2024-06-30	0,84 %	11 208 581	11 324 433
Stadshypotek	2023-06-30	0,80 %		3 861 700
Stadshypotek	2025-10-25	0,69 %	10 163 496	10 243 496
Stadshypotek	2029-10-30	1,74 %	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek	2025-06-30	4,98 %	3 765 157	
<b>Summa</b>			<b>77 959 396</b>	<b>78 623 495</b>
Varav kortfristig del			25 240 285	12 174 256

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 75 121 616 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 999	0
El	13 367	0
Uppvärmning	126 460	0
Utgiftsräntor	169 006	148 595
Vatten	15 649	0
Löner	0	41 532
Sociala avgifter	13 049	13 049
Förutbetalda avgifter/hyror	436 571	0
Beräkn arvode bokslut	41 532	0
<b>Summa</b>	<b>820 633</b>	<b>203 176</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	84 271 000	84 271 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Då vår omvärld har förändrats den senaste tiden med snabbt stigande räntor, hög inflation och ökade energipriser har bostadsrättsföreningen beslutat att höja medlemmarnas avgift med 20% per den 1 januari 2024. Efter förhandling med Hyresgästföreningen har hyresgästernas hyra höjts med 5,3% per den 1 januari 2024. Styrelsen har i januari 2024 sagt upp avtalet med Telenor avseende gruppanslutning för bredband och TV. Uppsägningen beror på att avtalet efter indexering resulterat i högre avgifter. Styrelsen avser att presentera ett nytt förslag på leverantör för gruppanslutning på ordinarie stämma.

## Underskrifter

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

Malmö

---

Albin Christensson  
Styrelseledamot

---

Enis Ferizi  
Ordförande

---

Sofia Stridsberg  
Styrelseledamot

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

---

Ernst & Young AB  
Niklas Nyberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
17.05.2024 08:02

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 15.05.2024 07:41

DOCUMENT ID:

BkgXmjpWm0

ENVELOPE ID:

r1lfxjtzqc-bkgxmjpwm0

DOCUMENT NAME:

Brf Rosenberg, 769625-2886 - Årsredovisning 2023.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. SOFIA STRIDSBERG</b> sofia.stridsberg@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 12:32 15.05.2024 10:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/02/04) IP: 85.228.198.142
<b>2. ALBIN CHRISTENSSON</b> christensson.albin@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 20:05 16.05.2024 20:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/10/11) IP: 85.228.170.155
<b>3. ENIS FERIZI</b> enisferizi@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 21:08 15.05.2024 07:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/04/23) IP: 85.228.136.56
<b>4. NIKLAS NYBERG</b> niklas.nyberg@se.ey.com	Signed Authenticated	17.05.2024 08:02 17.05.2024 08:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/08/08) IP: 62.108.192.105

\* 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

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rosenborg, org.nr 769625-2886

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rosenborg för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller vårt uttalande. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 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 av Bostadsrättsföreningen Rosenborg för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Sundsvall enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

17.05.2024 08:03

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 15.05.2024 07:41

DOCUMENT ID:

HyG7XoTZQR

ENVELOPE ID:


r17mjTWQC-HyG7XoTZQR

DOCUMENT NAME:

BRF Rosenborg RB 2023.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS NYBERG	 Signed	17.05.2024 08:03	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/08/08)
niklas.nyberg@se.ey.com	Authenticated	17.05.2024 08:02	Low	IP: 62.108.192.105

\* 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