

# Årsredovisning 2023

Brf Rosendal

746000-2418



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Rosendal

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. 4         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 5         |
| Resultatdisposition                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 15</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 Kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1938-02-22. Stadgar registrerades 2019-10-29 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Viadukten 10         | -       | -      |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1938

Föreningen har 39 bostadsrätter om totalt 2 033 kvm. Byggnadernas totalyta är 2033 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| John Fredrik Jansson | Ordförande      |
| Erika Rossing        | Styrelseledamot |
| Linda Lundberg       | Styrelseledamot |
| Viktor Friberg       | Styrelseledamot |

### Valberedning

Gert-Arne Olsson

### Firmateckning

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen i sin helhet av två styrelseledamöter i förening.

### Revisorer

Lena Svahn    Revisor    L. Svahn Revisionsbyrå AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035.

### Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte av stigarledningar i föreningens elstammar
  - OVK- obligatorisk ventilationskontroll
  - Tätning av sophus
  - Byte av elmätartavlor i de lägenheter där behov fanns
  - Fräsning av köksstammar
- 2022** ● Uppdatering av hisskorg samt byte av hisslinor i hissen på Saarisvägen.
- 2021** ● Byte av belysning i sophus
  - Installation av ny tvättmaskin, torktumlare och mangel
- 2020** ● Installation av nytt passagesystem
  - Spolning av avloppsstammar
- 2019** ● Nytt golv gjutet i sophus
  - Tätning av sophus
  - Byte av belysning i trapphus och utomhus
- 2017** ● Målning av husgrund
  - Tvättning av fasad

### Planerade underhåll

- 2024** ● Ny underhållsplan ska upprättas.

### Övrig verksamhetsinformation

Efter årets föreningsstämma avslutades kvällen på restaurang El Patio där närvarande medlemmar intog en gemensam måltid. Det har under året anordnades två grillkvällar för föreningens medlemmar i föreningens trädgård. I november hyrdes en container där samtliga medlemmar hade möjlighet att slänga avfall och sina grovsopor. Några av föreningens medlemmar hjälptes åt att slänga och rensa upp i vinds- och källargångar.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Föreningens lån villkorsändrades i september, styrelsen beslutade tillsvidare att binda lånet på 90 dagar. Ändringen av ränta från tidigare bindningsperiod påverkar inte föreningens ekonomi nämnvärt, då den totala lånesumman understiger en miljon kronor. Intäkter av årsavgifter överstiger de löpande kostnaderna samt räntehöjning varpå styrelsen beslutade att lämna 2024 års avgifter oförändrade tillsvidare.

Under året har byte av stigarledningar i föreningens elstammar utförts och i de lägenheter med gamla mätartavlor monterades nya. Den slutliga kostnaden för detta stannade vid cirka 600.000 kronor, årets resultat tyngs av denna post.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 43 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var åtta. Det har under året skett fem överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2023       | 2022       | 2021       | 2020       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 503 221  | 1 505 699  | 1 517 200  | 1 507 234  |
| Resultat efter fin. poster                         | -269 796   | 257 410    | 391 931    | 305 130    |
| Soliditet (%)                                      | 67         | 66         | 66         | 62         |
| Yttre fond                                         | 1 808 679  | 1 654 679  | 1 575 330  | 1 575 330  |
| Taxeringsvärde                                     | 26 600 000 | 26 600 000 | 24 800 000 | 24 800 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 734        | 734        | -          | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 97,9       | 98,7       | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 462        | 486        | 510        | -          |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 462        | 486        | 510        | -          |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 181        | 148        | 239        | -          |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 33         | 42         | -          | -          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 139        | 114        | -          | -          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 49         | 51         | -          | -          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 220        | 208        | -          | -          |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 1,88       | 1,04       | 1,25       | 1,55       |
| Räntekänslighet (%)                                | 0,63       | 0,66       | -          | -          |

**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.

## Upplysning vid förlust

Årets förlust är tillfällig och beror på planerat underhåll i form av byte av stigarledningar i föreningens elstammar.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2022-12-31       | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2023-12-31       |
|-----------------------|------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Insatser              | 51 840           | -                                            | -                               | 51 840           |
| Fond, yttre underhåll | 1 654 679        | -                                            | 154 000                         | 1 808 679        |
| Reservfond            | 7 760            | -                                            | -                               | 7 760            |
| Balanserat resultat   | 797 459          | 257 410                                      | -154 000                        | 900 869          |
| Årets resultat        | 257 410          | -257 410                                     | -269 796                        | -269 796         |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>2 769 148</b> | <b>0</b>                                     | <b>-269 796</b>                 | <b>2 499 352</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 900 869        |
| Årets resultat      | -269 796       |
| <b>Totalt</b>       | <b>631 073</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 154 000        |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -595 353       |
| Balanseras i ny räkning              | 1 072 426      |
|                                      | <b>631 073</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>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 503 221         | 1 505 699         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 21 603            | 6 917             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 524 824</b>  | <b>1 512 616</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 567 901        | -999 284          |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -107 358          | -120 211          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -90 483           | -82 595           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -43 236           | -43 236           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 808 978</b> | <b>-1 245 326</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-284 154</b>   | <b>267 290</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 32 534            | 670               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -18 176           | -10 550           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>14 358</b>     | <b>-9 880</b>     |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-269 796</b>   | <b>257 410</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-269 796</b>   | <b>257 410</b>    |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-----------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                  |                  |
| Byggnad och mark                              | 12  | 1 971 468        | 2 014 704        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>1 971 468</b> | <b>2 014 704</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>1 971 468</b> | <b>2 014 704</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                  |                  |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 15 947           | 315              |
| Övriga fordringar                             | 13  | 1 616 001        | 719 503          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 14  | 69 140           | 53 922           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>1 701 088</b> | <b>773 740</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                  |                  |
| Kassa och bank                                |     | 57 186           | 1 382 138        |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>57 186</b>    | <b>1 382 138</b> |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>1 758 274</b> | <b>2 155 878</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>3 729 742</b> | <b>4 170 582</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|----------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                  |                  |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                  |                  |
| Medlemsinsatser                              |     | 51 840           | 51 840           |
| Uppskrivningsfond                            |     | 7 760            | 7 760            |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 1 808 679        | 1 654 679        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>1 868 279</b> | <b>1 714 279</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                  |                  |
| Balanserat resultat                          |     | 900 869          | 797 459          |
| Årets resultat                               |     | -269 796         | 257 410          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>631 073</b>   | <b>1 054 869</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>2 499 352</b> | <b>2 769 148</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                  |                  |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 940 156          | 988 156          |
| Leverantörsskulder                           |     | 63 598           | 203 512          |
| Skatteskulder                                |     | 5 335            | 5 614            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 21 222           | 21 885           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16  | 200 079          | 182 267          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>1 230 390</b> | <b>1 401 434</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>3 729 742</b> | <b>4 170 582</b> |

# Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER

|                                                                          | 2023             | 2022             |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                          |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                   | <b>-284 154</b>  | <b>267 290</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                  |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                      | 43 236           | 43 236           |
| Erhållen ränta                                                           | -240 918         | 310 526          |
| Erlagd ränta                                                             | 32 534           | 670              |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -18 176          | -10 550          |
|                                                                          | <b>-226 560</b>  | <b>300 646</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                       |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                        | -30 915          | 18 973           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                           | -123 044         | 126 799          |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                 | <b>-380 519</b>  | <b>446 419</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                          |                  |                  |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                 | 0                | 0                |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                         |                  |                  |
| Amortering av lån                                                        | -48 000          | -48 000          |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                                  | <b>-48 000</b>   | <b>-48 000</b>   |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                  | <b>-428 519</b>  | <b>398 419</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                    | <b>2 097 629</b> | <b>1 699 210</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                      | <b>1 669 110</b> | <b>2 097 629</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rosendal 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, 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:

|         |        |
|---------|--------|
| Byggnad | 0,83 % |
|---------|--------|

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.

#### 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 |           |           |
| Kabel-TV/Bredband     | 1 419 972 | 1 419 972 |
| Övriga intäkter       | 72 960    | 72 960    |
| Summa                 | 10 289    | 12 767    |
|                       | 1 503 221 | 1 505 699 |

6

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2023          | 2022         |
|-------------------------|---------------|--------------|
| Öres- och kronutjämning |               |              |
| Elprisstöd              | -3            | 2            |
| Övriga intäkter         | 14 789        | 0            |
| <b>Summa</b>            | <b>6 817</b>  | <b>6 915</b> |
|                         | <b>21 603</b> | <b>6 917</b> |

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                           | 2023           | 2022           |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Fastskötsel/städ tjänster |                |                |
| Fastighetsskötsel         | 61 947         | 55 243         |
| Städning                  | 61 470         | 59 682         |
| Besiktning och service    | 0              | 4 901          |
| Trädgårdsarbete           | 51 471         | 10 671         |
| Snöskottning              | 210            | 0              |
| Övrigt                    | 24 678         | 22 437         |
| <b>Summa</b>              | <b>3 694</b>   | <b>0</b>       |
|                           | <b>203 470</b> | <b>152 934</b> |

### NOT 5, REPARATIONER

|                         | 2023          | 2022           |
|-------------------------|---------------|----------------|
| Reparationer            |               |                |
| Bostäder                | 6 919         | 15 682         |
| Källarutrymmen          | -3 850        | 9 281          |
| Dörrar och lås/porttele | 29 306        | 17 685         |
| VA                      | 5 021         | 2 209          |
| Hissar                  | 7 400         | 0              |
| <b>Summa</b>            | <b>37 337</b> | <b>141 824</b> |
|                         | <b>82 133</b> | <b>186 681</b> |

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2023           | 2022     |
|--------------|----------------|----------|
| EI           |                |          |
| <b>Summa</b> | <b>595 353</b> | <b>0</b> |
|              | <b>595 353</b> | <b>0</b> |

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2023           | 2022           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel |                |                |
| Uppvärmning  | 66 690         | 85 834         |
| Vatten       | 281 578        | 232 224        |
| Sophämtning  | 99 102         | 104 024        |
| <b>Summa</b> | <b>40 345</b>  | <b>42 191</b>  |
|              | <b>487 715</b> | <b>464 273</b> |

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2023           | 2022           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar |                |                |
| Övrigt                 | 24 870         | 23 239         |
| Kabel-TV               | 3 224          | 7 257          |
| Bredband               | 36 206         | 32 698         |
| Fastighetsskatt        | 72 960         | 72 960         |
| <b>Summa</b>           | <b>61 971</b>  | <b>59 241</b>  |
|                        | <b>199 231</b> | <b>195 395</b> |

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2023           | 2022           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Programvaror                 |                |                |
| Förbrukningsmaterial         | 0              | 2 805          |
| Övriga förvaltningskostnader | 1 392          | 3 352          |
| Juridiska kostnader          | 30 908         | 30 702         |
| Revisionsarvoden             | 0              | 15 141         |
| Ekonomisk förvaltning        | 12 250         | 10 500         |
| <b>Summa</b>                 | <b>62 808</b>  | <b>57 712</b>  |
|                              | <b>107 358</b> | <b>120 211</b> |

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                          | 2023          | 2022          |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden          |               |               |
| Sociala avgifter         | 68 700        | 62 700        |
| Övriga personalkostnader | 21 583        | 19 695        |
| <b>Summa</b>             | <b>200</b>    | <b>200</b>    |
|                          | <b>90 483</b> | <b>82 595</b> |

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2023          | 2022          |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 18 168        | 10 486        |
| Övriga räntekostnader                               | 8             | 64            |
| <b>Summa</b>                                        | <b>18 176</b> | <b>10 550</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 5 208 888         | 5 208 888         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>5 208 888</b>  | <b>5 208 888</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -3 194 184        | -3 150 948        |
| Årets avskrivning                             | -43 236           | -43 236           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-3 237 420</b> | <b>-3 194 184</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>1 971 468</b>  | <b>2 014 704</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 16 200 000        | 16 200 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 10 400 000        | 10 400 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>26 600 000</b> | <b>26 600 000</b> |

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                        | 2023-12-31       | 2022-12-31     |
|------------------------|------------------|----------------|
| Skattekonto            | 4 077            | 4 012          |
| Nabo Klientmedelskonto | 552 359          | 414 825        |
| Borgo                  | 1 059 565        | 300 666        |
| <b>Summa</b>           | <b>1 616 001</b> | <b>719 503</b> |

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 051        | 3 006         |
| Försäkringspremier                                  | 8 436         | 7 990         |
| Kabel-TV                                            | 9 616         | 8 984         |
| Bredband                                            | 18 240        | 18 240        |
| Förvaltning                                         | 19 797        | 15 702        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>69 140</b> | <b>53 922</b> |

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2023-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 | SKULD<br>2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek          | 2024-03-01               | 5,00 %                  | 940 156             | 988 156             |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>940 156</b>      | <b>988 156</b>      |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 940 156             | 988 156             |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 700 156 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 |                |                |
| El                                                  | 8 334          | 2 104          |
| Uppvärmning                                         | 5 783          | 9 543          |
| Vatten                                              | 40 037         | 35 409         |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 10 076         | 0              |
| Beräknat revisionsarvode                            | 124 849        | 125 211        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>11 000</b>  | <b>10 000</b>  |
|                                                     | <b>200 079</b> | <b>182 267</b> |

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 2 533 200  | 2 533 200  |

## Underskrifter

Malmö 2024-04-25

Ort och datum



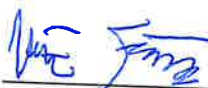
Erika Rossing  
Styrelseledamot



John Fredrik Jansson  
Ordförande



Linda Lundberg  
Styrelseledamot



Viktor Friberg  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-30



Lena Svahn  
Revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rosendal  
Org.nr 746000-2418

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rosendal 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 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:

*a*

- 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 Rosendal för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Lund 2024-04-30



Lena Svahn

Auktoriserad revisor