



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rosen 1

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-05-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1964-11-05 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sigtuna.

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

Styrelsen

Rune Öhlund	Ordförande
Barbro Carina Hellström	Ledamot
Ulf Erik Larsen	Ledamot
Gert Olov Gerhard Söderberg	Ledamot

Johan Gustav Lindgren	Suppleant
Kristian Robin Meijerbom	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lina Jernebring	Ordinarie Extern	PWC
-----------------	------------------	-----

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ROSEBERG 6:7	1962	Sigtuna

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme samt kombipannor för olja/el.

Byggnadsår och ytor

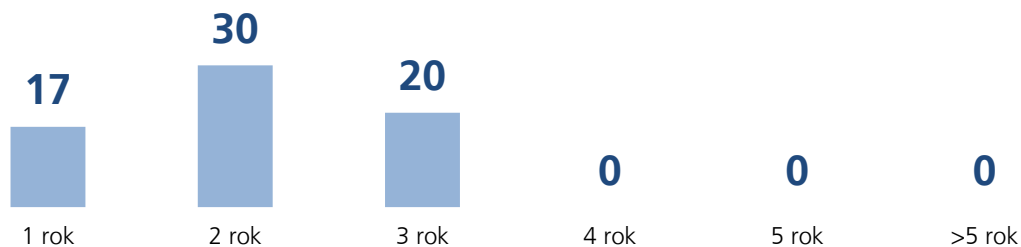
Fastigheten bebyggdes 1962 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1964.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 885 m², varav 3 815 m² utgör boyta och 70 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 67 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Gemensamhetslokal/Övernattningslokal

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya balkonger	2023	Pågående
Ommålning av fritidslokal	2019	Klart
Ny belysning fritidslokal, tvättstuga, cykelförråd	2019	Klart
Ommålning fönster	2018	Klart
Ommålning trapphus	2017	Klart
Dränering	2017	Klart
Omläggning av 1 tak	2016	Klart
Dränering av 1 hus	2016	Klart
Bullerisolering av fönster	2012 - 2013	Utfört och betalat av Swedavia
Elstambyte	2007 - 2009	
Rörstambyte	2007 - 2009	
Installation av bergvärmepump	2006	
Omputsning av fasad	1990	
Omläggning av tak	1986	

Planerat underhåll	År
Omläggning 2 tak	2024–2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

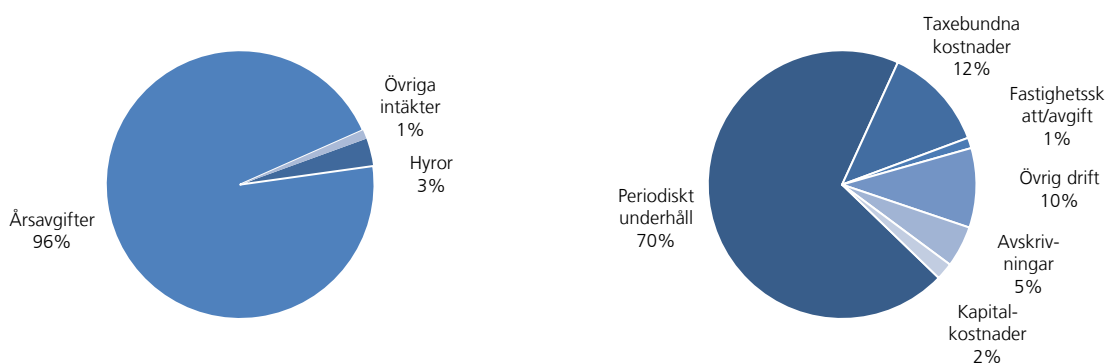
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Teknisk förvaltning	Styrelsen Rosen 1
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Canastel Clean

Föreningens ekonomi

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 823 025	2 347 128
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 721 012	2 699 134
Finansiella intäkter	4 887	469
Minskning kortfristiga fordringar	0	36 745
Ökning av långfristiga skulder	5 758 524	0
Ökning av kortfristiga skulder	138 319	101 409
	8 622 742	2 837 756
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 764 402	1 970 534
Finansiella kostnader	171 818	167 328
Ökning av kortfristiga fordringar	21 053	0
Minskning av långfristiga skulder	0	223 997
	7 957 273	2 361 859
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 488 494	2 823 025
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	665 469	475 898

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 67 st

Överlåtelser under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 79

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 14

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 76

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	682	682	682	682
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 006	2 496	2 555	2 623
Elkostnad/m ² totalyta	106	100	111	96
Värmekostnad/m ² totalyta	92	68	24	65
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	33	46	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	44	43	41	53
Soliditet (%)	47	29	28	26
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-5 623	149	271	448
Nettoomsättning (tkr)	2 715	2 696	2 701	2 709

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 815 m² bostäder och 70 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	337 336	0	0	337 336
Uppskrivningsfond	15 428 768	15 428 768	0	0
Reservfond	76 400	0	0	76 400
Upplåtelseavgifter	1 142 164	0	0	1 142 164
Fond för yttre underhåll	232 947	156 600	-50 853	127 200
S:a bundet eget kapital	17 217 615	15 585 368	-50 853	1 683 100
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 356 460	-156 600	199 435	2 313 626
Årets resultat	-5 623 480	-5 623 480	-148 582	148 582
S:a fritt eget kapital	-3 267 020	-5 780 080	50 853	2 462 207
S:a eget kapital	13 950 595	9 805 288	0	4 145 307

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-5 623 480
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 513 061
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-156 600</u>
summa balanserat resultat	-3 267 019

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>232 947</u>
-3 034 072

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 715 207	2 695 510
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 805	3 624
Summa rörelseintäkter		2 721 012	2 699 134
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-7 309 291	-1 577 078
Övriga externa kostnader	Not 5	-281 904	-221 531
Personalkostnader	Not 6	-173 208	-171 925
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-413 159	-413 159
Summa rörelsekostnader		-8 177 562	-2 383 693
RÖRELSERESULTAT		-5 456 550	315 441
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 887	469
Räntekostnader och liknande resultatposter		-171 818	-167 328
Summa finansiella poster		-166 931	-166 859
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 623 480	148 582
ÅRETS RESULTAT		-5 623 480	148 582

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	26 154 719	11 119 111
Maskiner	Not 9	118 333	138 333
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		26 273 052	11 257 444
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 273 552	11 257 944
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		22 220	240
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	3 495 783	2 831 241
Summa kortfristiga fordringar		3 518 003	2 831 481
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		227	227
Summa kassa och bank		227	227
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 518 230	2 831 708
SUMMA TILLGÅNGAR		29 791 783	14 089 652

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 479 500	1 479 500
Uppskrivningsfond		15 428 768	0
Reservfond		76 400	76 400
Fond för yttre underhåll	Not 13	232 947	127 200
Summa bundet eget kapital		17 217 615	1 683 100
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 356 460	2 313 626
Årets resultat		-5 623 480	148 582
Summa fritt eget kapital		-3 267 020	2 462 207
SUMMA EGET KAPITAL		13 950 595	4 145 307
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	12 056 161	6 023 507
Summa långfristiga skulder		12 056 161	6 023 507
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 226 117	3 500 247
Leverantörsskulder		297 909	161 952
Skatteskulder		6 211	10 549
Övriga skulder		0	10 713
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	254 790	237 377
Summa kortfristiga skulder		3 785 027	3 920 838
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 791 783	14 089 652

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Stambyte	40 år	40 år
Maskiner	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 600 488	2 600 488
Hyror parkering	89 250	93 225
Hyror förråd	1 800	1 800
Överlåtelse/pantsättning	23 667	0
Öresutjämning	2	-3
	2 715 207	2 695 510

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	5 805	3 624
	5 805	3 624

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	36 875	32 594
	Snöröjning/sandning	10 281	9 491
	Städning entreprenad	68 750	62 500
	Sotning	8 538	3 795
	Gård	4 938	2 784
	Serviceavtal	1 765	1 714
	Förbrukningsmateriel	29 800	25 507
	Fordon	3 499	26 840
		164 445	165 225
	Reparationer		
	Tvättstuga	17 834	0
	Entré/trapphus	0	29 284
	Lås	3 173	3 767
	VVS	3 755	69 461
	Värmeanläggning/undercentral	38 670	64 336
	Ventilation	6 950	10 470
	Elinstallationer	1 350	8 236
	Fönster	1 361	0
	Garage/parkering	0	6 610
		73 093	192 164
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	50 853
	Balkonger/altaner	5 759 925	0
		5 759 925	50 853
	Taxebundna kostnader		
	El	413 738	389 468
	Olja	356 114	265 120
	Vatten	131 552	129 214
	Sophämtning/renhållning	135 467	121 764
		1 036 871	905 567
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	69 825	65 458
	Kabel-TV	101 839	97 171
		171 664	162 629
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	103 292	100 641
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	7 309 291	1 577 078

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	938	938
	Juridiska åtgärder	463	0
	Inkassering avgift/hyra	1 996	3 475
	Hysesförluster	360	0
	Övriga förluster	0	14 700
	Revisionsarvode extern revisor	30 625	29 000
	Föreningskostnader	17 224	1 230
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 300
	Förvaltningsarvode	78 086	76 416
	Administration	140 879	10 745
	Korttidsinventarier	3 974	12 253
	Konsultarvode	0	63 215
	Tidningar facklitteratur	689	689
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 670	6 570
		281 904	221 531
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	142 500	140 100
	Sociala kostnader	30 708	31 825
		173 208	171 925
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Förbättringar	393 159	393 159
	Maskiner	20 000	20 000
		413 159	413 159

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	24 135 338	24 135 338
	Utgående anskaffningsvärde	24 135 338	24 135 338
	Akkumulerad uppskrivning		
	Årets uppskrivning mot uppskrivningsfond	15 428 768	0
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	15 428 768	0
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 016 227	-12 623 068
	Årets avskrivningar enligt plan	-393 159	-393 159
	Utgående avskrivning enligt plan	-13 409 387	-13 016 227
	Planenligt restvärde vid årets slut	26 154 719	11 119 111
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	16 200 000	771 232
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 000 000	31 000 000
	Taxeringsvärde mark	16 200 000	11 400 000
		52 200 000	42 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	52 200 000	42 400 000
		52 200 000	42 400 000
Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	405 250	405 250
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	405 250	405 250
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-266 917	-246 917
	Årets avskrivningar enligt plan	-20 000	-20 000
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-286 917	-266 917
	Redovisat restvärde vid årets slut	118 333	138 333

Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	42 817	42 817
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	42 817	42 817
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-42 817	-42 817
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-42 817	-42 817
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	500	500
		500	500
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Kundfordringar	14 700	14 700
	Osäkra kundfordringar	-14 700	-14 700
	Skattekonto	-18	3 288
	Klientmedel hos SBC	2 433 539	1 772 438
	Fordringar	7 534	5 155
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 361
		3 495 783	2 831 241
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	127 200	211 098
	Reservering enligt stadgar	156 600	127 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-50 853	-211 098
	Vid årets slut	232 947	127 200

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	3,100 %	403 704	408 292	2023-02-17
Handelsbanken	1,400 %	1 435 866	1 452 418	2024-09-30
Handelsbanken	2,950 %	674 667	682 399	2023-01-20
Handelsbanken	1,100 %	1 957 569	2 027 485	2025-10-30
Handelsbanken	1,710 %	1 989 856	2 055 640	2023-03-01
Handelsbanken	2,750 %	2 180 400	2 235 600	2025-04-30
Handelsbanken	0,740 %	640 216	661 920	2024-06-30
Handelsbanken	3,720 %	6 000 000	0	2026-12-30
Summa skulder till kreditinstitut		15 282 278	9 523 754	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 226 117	-3 500 247	
		12 056 161	6 023 507	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 074 862 kr.

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

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	21 300 000	13 036 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	21 577	11 694
Avgifter och hyror	223 932	225 683
Reparation	9 281	0
	254 790	237 377

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Pågående byggande av balkonger.

Styrelsens underskrifter

Sigtuna den 27/6 2023



Rune Öhlund
Ordförande



Barbro Carina Hellström
Ledamot



Ulf Erik Larsen
Ledamot



Gert Olov Gerhard Söderberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/8 2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lina Jernebring
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rosen 1, org.nr 714800-1394

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rosen 1 för år 2022.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån

dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rosen 1 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med



hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden vill vi anmärka på att avdragen skatt och sociala avgifter vid flera tillfällen inte betalats i rätt tid.

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 6 kapitlet 9§ Lag om ekonomiska föreningar samt 9 kap. 14 § bostadsrättslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Uppsala den 7 augusti 2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 600 000	2 600 488	2 600 000
Hyror parkering	95 000	89 250	88 000
Hyror förråd	1 000	1 800	1 000
Överlåtelse/pantsättning	0	23 667	0
Öresutjämning	0	2	0
Övriga intäkter	0	5 805	0
	2 696 000	2 721 012	2 689 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-15 000	-36 875	-15 000
Snöröjning/sandning	-11 000	-10 281	-15 000
Städning entreprenad	-69 000	-68 750	-79 000
Städning enligt beställning	0	0	-1 000
Sotning	-5 000	-8 538	-3 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Gård	-4 000	-4 938	-4 000
Serviceavtal	-2 000	-1 765	-2 000
Förbrukningsmateriel	-29 000	-29 800	-36 000
Brandskydd	0	0	-2 000
Fordon	0	-3 499	0
	-135 000	-164 445	-158 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-112 000	0	-74 000
Tvättstuga	0	-17 834	0
Lås	0	-3 173	0
VVS	0	-3 755	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-38 670	0
Ventilation	0	-6 950	0
Elinstallationer	0	-1 350	0
Fönster	0	-1 361	0
	-112 000	-73 093	-74 000
Periodiskt underhåll			
Balkonger/altaner	0	-5 759 925	0
	0	-5 759 925	0
Taxebundna kostnader			
El	-596 000	-413 738	-450 000
Olja	-293 000	-356 114	-96 000
Vatten	-143 000	-131 552	-181 000
Sophämtning/renhållning	-135 000	-135 467	-110 000
	-1 167 000	-1 036 871	-837 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-73 000	-69 825	-70 000
Kabel-TV	-108 000	-101 839	-100 000
	-181 000	-171 664	-170 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-92 319	-103 292	-93 000
	-92 319	-103 292	-93 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-938	-2 000
Juridiska åtgärder	0	-463	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 996	0
Hysesförluster	0	-360	0
Revisionsarvode extern revisor	-32 000	-30 625	-28 000
Föreningskostnader	-2 000	-17 224	-4 000
Styrelseomkostnader	0	0	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-85 000	-78 086	-79 000
Administration	-16 000	-140 683	-16 000
Korttidsinventarier	0	-3 974	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-689	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 670	-7 000
OBS konto	0	-196	0
	-147 000	-281 904	-140 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	0	-105 500	92 000
Övriga arvoden	-45 000	-37 000	-32 000
Arbetsgivaravgifter	-30 000	-30 708	-30 000
	-75 000	-173 208	30 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Förbättringar	-394 000	-393 159	-394 000
Maskiner	-20 000	-20 000	-21 000
	-414 000	-413 159	-415 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 323 319	-8 177 562	-1 857 000
RÖRELSERESULTAT	372 681	-5 456 550	832 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 728	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	157	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	2	0
Låneräntor	-214 000	-171 012	-220 000
Räntekostnader skattekonto	0	-653	0
Övriga räntekostnader	0	-153	0
	-214 000	-166 931	-220 000
RESULTAT	158 681	-5 623 480	612 000

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se