

# Årsredovisning 2023

Brf Rosteriet 1

769630-5536



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Rosteriet 1

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. 3
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. 16</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 Uppsala.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-08-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-04-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-02 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Kommun
Uppsala Kungsängen 24:16	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos TryggHansa.

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2017

Föreningen har 160 bostadsrätter om totalt 8 559 kvm och 2 lokaler om 754 kvm samt p-platser.

Byggnadernas totalyta är 11 235 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Yngve Tomas Persson	Ordförande
Erik Lundström	Styrelseledamot
Ingemar Källebrink	Styrelseledamot
Jakob Tännander	Suppleant
Mazdak Sarvari	Suppleant
Per Luks	Suppleant

### Revisorer

KPMG AB	Katrine Elbra	Godkänd revisor
---------	---------------	-----------------

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan. Underhållsplanen omfattar åren 2019-2068 och upprättades år 2018.

### Avtal med leverantörer

El och värme	Vattenfall
Serive och underhåll hissar	Schindler hiss
Fastighetsskötsel	UBC Teknisk Förvaltning i Uppsala AB (Bredablick)
Trapphusstäd	Städgruppen
Parkeringsövervakning	Aimo Park
Mätaravläsning	Infometric
Inkassotjänst	Alektum
Nyckelhantering	Certego
Hissbesiktning	Dekra
Försäkring	Trygghansa
Försäkringsmäklare	Bolander & Co
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Återvinning	Returpappercentralen
Balkonginglasning	Sakkes
Internet, TV och telefoni	Tele2
Vattenförsörjning och sophantering	Uppsala vatten

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 35%.

#### Övrigt

Bistått Skanska och medlemmar vid 5-årsbesiktning och uppföljning för efterföljande åtgärder.

Upphandling och omsättning lån.

Bistått Brandförsvaret och Förskolan vid genomförande av brandskyddsbesiktning av förskolans lokaler.

Möten med samfälligheten för Gemensamhetsanläggning.

Förenklat rutin för andrahandsuthyrning.

Hanterat och besvarat över 2000 mail från medlemmar, avtalsparter, mäklare och dess intressenter.

Budgetarbete för 2024 med efterföljande beslut om höjd medlemsavgift med 10% fr o m april 2024

Beställt el besiktning av fastigheten enligt nya lagkrav.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 275 st. Tillkommande medlemmar under året var 33 och avgående medlemmar under året var 25. Vid räkenskapsårets slut fanns det 283 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	10 453 782	8 457 416	8 439 443	8 300 420
Resultat efter fin. poster	-1 536 634	-2 190 628	-904 664	-175 878
Soliditet (%)	75	75	75	74
Yttre fond	968 070	949 070	755 070	755 070
Taxeringsvärde	381 064 000	381 064 000	275 790 000	275 790 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	853	639	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,4	64,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	15 090	15 343	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta	11 496	11 689	-	-
Sparande per kvm totalyta	207	170	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	57	96	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	68	61	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	34	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	158	192	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,96	1,52	-	-
Räntekänslighet (%)	17,69	23,98	-	-

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

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

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för el och vatten (totalt 792 851 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

## Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet beror främst på föreningens ökade räntekostnader. På grund av detta har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning med 10 % från och med 2024-04-01.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	404 435 000	-	-	404 435 000
Upplåtelseavgifter	1 914 309	-	-	1 914 309
Fond, yttre underhåll	949 070	-	19 000	968 070
Balanserat resultat	-2 654 740	-2 190 628	-19 000	-4 864 368
Årets resultat	-2 190 628	2 190 628	-1 536 634	-1 536 634
<b>Eget kapital</b>	<b>402 453 011</b>	<b>0</b>	<b>-1 536 634</b>	<b>400 916 377</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 864 368
Årets resultat	-1 536 634
<b>Totalt</b>	<b>-6 401 002</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	257 000
Balanseras i ny räkning	-6 658 002
	<b>-6 401 002</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	10 453 782	8 457 416
Övriga rörelseintäkter	3	219 622	299 525
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 673 404</b>	<b>8 756 941</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 835 576	-4 324 382
Övriga externa kostnader	9	-425 236	-522 011
Personalkostnader	10	-225 874	-222 413
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 860 604	-3 860 604
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 347 290</b>	<b>-8 929 410</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 326 114</b>	<b>-172 469</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		43	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 862 791	-2 018 162
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 862 748</b>	<b>-2 018 159</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 536 634</b>	<b>-2 190 628</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 536 634</b>	<b>-2 190 628</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	529 677 991	533 524 627
Maskiner och inventarier	13	105 966	119 934
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>529 783 957</b>	<b>533 644 561</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>529 783 957</b>	<b>533 644 561</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		689 055	63 275
Övriga fordringar	14	74 908	102 822
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	615 324	383 978
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 379 287</b>	<b>550 075</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 575 740	2 370 520
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 575 740</b>	<b>2 370 520</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 955 027</b>	<b>2 920 595</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>532 738 984</b>	<b>536 565 156</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		406 349 309	406 349 309
Fond för yttre underhåll		968 070	949 070
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>407 317 379</b>	<b>407 298 379</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 864 368	-2 654 740
Årets resultat		-1 536 634	-2 190 628
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 401 002</b>	<b>-4 845 368</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>400 916 377</b>	<b>402 453 011</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	75 827 500	91 904 125
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>75 827 500</b>	<b>91 904 125</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	53 326 625	39 418 700
Leverantörsskulder		173 051	296 469
Skatteskulder		25 061	29 652
Övriga kortfristiga skulder		264 374	234 498
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 205 996	2 228 701
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>55 995 107</b>	<b>42 208 020</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>532 738 984</b>	<b>536 565 156</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2 326 114</b>	<b>-172 469</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	3 860 604	3 860 604
	<b>6 186 718</b>	<b>3 688 135</b>
Erhållen ränta	43	3
Erlagd ränta	-3 823 685	-1 521 456
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 363 076</b>	<b>2 166 682</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-829 212	179 691
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-159 945	176 554
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 373 920</b>	<b>2 522 927</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	5 313
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>5 313</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-2 168 700	-2 917 175
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-2 168 700</b>	<b>-2 917 175</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-794 780</b>	<b>-388 935</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 370 520</b>	<b>2 759 455</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 575 740</b>	<b>2 370 520</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Rosteriet 1 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, el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Maskiner och inventarier	10 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	6 008 472	4 450 644
Hysesintäkter, lokaler	2 216 200	2 038 263
Hysesintäkter, p-platser	843 012	871 679
Övriga intäkter	94 047	71 114
Kabel-TV/Bredband	499 200	499 200
Vatten	270 079	199 563
El	522 772	326 953
<b>Summa</b>	<b>10 453 782</b>	<b>8 457 416</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-1	0
Elprisstöd	219 623	0
Övriga intäkter	0	13 532
Försäkringsersättning	0	285 993
<b>Summa</b>	<b>219 622</b>	<b>299 525</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastskötsel/städ tjänster	155 376	154 500
Fastighetsskötsel	146 222	125 005
Besiktning och service	104 730	21 086
Övrigt	22 486	24 971
<b>Summa</b>	<b>428 814</b>	<b>325 562</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	22 852
Bostäder	0	6 440
Bostäder VVS	4 053	0
Lokaler	0	63 104
Soprum/miljöanläggning	13 726	6 916
Dörrar och lås/porttele	48 695	108 919
Övriga gemensamma utrymnen	41 533	0
Ventilation	43 725	0
El	9 581	2 464
Hissar	155 329	148 312
Fasader	16 875	0
Gård/markytor	0	811
Garage och p-platser	17 735	8 184
Försäkringsärende/vattenskada	15 621	0
<b>Summa</b>	<b>366 874</b>	<b>368 002</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Garage och p-platser	0	238 000
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>238 000</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	642 308	1 080 596
Uppvärmning	760 290	688 914
Vatten	377 921	384 541
Sophämtning	324 785	302 870
<b>Summa</b>	<b>2 105 305</b>	<b>2 456 921</b>

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	145 596	148 919
Bredband/Kabeltv	488 348	486 339
Fastighetsskatt	300 640	300 640
<b>Summa</b>	<b>934 584</b>	<b>935 898</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	154 744	263 008
Förbrukningsmaterial	-5 941	2 453
Juridiska kostnader	63 850	70 290
Revisionsarvoden	41 250	21 000
Ekonomisk förvaltning	171 332	165 260
<b>Summa</b>	<b>425 236</b>	<b>522 011</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	171 880	168 934
Sociala avgifter	53 994	53 479
<b>Summa</b>	<b>225 874</b>	<b>222 413</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 860 927	2 018 080
Övriga räntekostnader	1 864	82
<b>Summa</b>	<b>3 862 791</b>	<b>2 018 162</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	550 844 150	550 844 150
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>550 844 150</b>	<b>550 844 150</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-17 319 523	-13 472 887
Årets avskrivning	-3 846 636	-3 846 636
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-21 166 159</b>	<b>-17 319 523</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>529 677 991</b>	<b>533 524 627</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>164 247 686</i>	<i>164 247 686</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	269 903 000	269 903 000
Taxeringsvärde mark	111 161 000	111 161 000
<b>Summa</b>	<b>381 064 000</b>	<b>381 064 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	139 724	139 724
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>139 724</b>	<b>139 724</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-19 790	-5 822
Avskrivningar	-13 968	-13 968
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-33 758</b>	<b>-19 790</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>105 966</b>	<b>119 934</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	486	3 229
Övriga fordringar	74 422	99 593
<b>Summa</b>	<b>74 908</b>	<b>102 822</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	395 671	182 680
Försäkringspremier	124 474	120 783
Vatten	46 672	37 682
Förvaltning	48 507	42 833
<b>Summa</b>	<b>615 324</b>	<b>383 978</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2025-07-28	4,37 %	15 250 000	16 750 000
SEB	2025-07-28	4,37 %	22 000 000	22 000 000
Stadshypotek	2024-07-30	3,13 %	51 416 625	51 675 325
Stadshypotek	2027-07-30	3,27 %	40 487 500	40 897 500
<b>Summa</b>			<b>129 154 125</b>	<b>131 322 825</b>
Varav kortfristig del			53 326 625	39 418 700

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 118 310 625 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	171 900	174 161
Fastighetsskötsel	11 774	9 746
El	77 506	178 254
Uppvärmning	122 241	119 167
Försäkringspremier	0	7 498
Utgiftsräntor	535 812	496 706
Sociala avgifter	0	49 486
Beräknade uppl. sociala avifter	54 000	0
Förutbetalda avgifter/hyror	1 202 763	1 173 683
Beräknat revisionsarvode	30 000	20 000
<b>Summa</b>	<b>2 205 996</b>	<b>2 228 701</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	144 240 000	144 240 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat att höja medlemsavgiften med 10 procent från och med april 2024. Detta till följd av det alltjämt osäkra ränteläget, omsättning av föreningens lån, samt fortsatt ökande driftskostnader såsom underhålls- och uppvärmningskostnader. Som tidigare meddelats har föreningen ansökt och fått beviljat elstöd. Styrelsen har beslutat att sänka eltariffen med ca 30 procent från och med 1 januari 2024.

## Underskrifter

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

Uppsala

---

Tomas Persson  
Ordförande

---

Ingemar Källebrink  
Styrelseledamot

---

Erik Lundström  
Styrelseledamot

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

---

KPMG AB  
Katrine Elbra  
Godkänd revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

16.05.2024 13:53

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 16.05.2024 08:54

DOCUMENT ID:

rkF6TmmQ0

ENVELOPE ID:

SJWd6aQQ7R-rkF6TmmQ0

DOCUMENT NAME:

Brf Rosteriet 1, 769630-5536 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. ERIK LUNDSTRÖM</b> erik@rosteriet1.se	Signed Authenticated	16.05.2024 09:41 16.05.2024 09:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/10/24) IP: 185.224.57.161
<b>2. Yngve Tomas Persson</b> tomas@rosteriet1.se	Signed Authenticated	16.05.2024 09:50 16.05.2024 09:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/02/07) IP: 104.28.31.63
<b>3. INGEMAR KÄLLEBRINK</b> ingemar@rosteriet1.se	Signed Authenticated	16.05.2024 12:43 16.05.2024 12:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/04/15) IP: 95.193.147.111
<b>4. KATRINE ELBRA</b> katrine.elbra@kpmg.se	Signed Authenticated	16.05.2024 13:53 16.05.2024 13:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/12/16) IP: 194.103.157.83

\* 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 Rosteriet 1, org. nr 769630-5536

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rosteriet 1 för år 2023.

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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### 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 uppger, 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 revisionsmed 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 Rosteriet 1 för år 2023 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 ersättningsskyldighet 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 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 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.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften

KPMG AB

Katrine Elbra  
Godkänd revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

16.05.2024 13:54

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 16.05.2024 08:54

DOCUMENT ID:

BJWKppXXmC

ENVELOPE ID:


ByG\_T6Xm7C-BJWKppXXmC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023 Brf Rosteriet 1.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KATRINE ELBRA katrine.elbra@kpmg.se	 Signed Authenticated	16.05.2024 13:54 16.05.2024 13:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/12/16) IP: 194.103.157.83

\* 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