



Välkommen till årsredovisningen för Brf Rosen 11

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning om negativt resultat	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-02-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-02-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-02 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
ROSEN 11	1992	STOCKHOLM

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1899 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1929

Föreningen har 17 bostadsrätter om totalt 1 192 kvm och 3 lokaler om 247 kvm. Byggnadernas totalyta är 1439 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ingela Jansson	Ordförande
Jens Näsström	Styrelseledamot
Mikael Löwenhielm	Styrelseledamot
Linn Olanders	Styrelseledamot
Paul Savage	Styrelseledamot

Valberedning

Kristina Savage

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, eller två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Niklas Nyberg Revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Radonsanering i källaren
Brandskyddsarbete; brandsläckare, skyltar och nödljus.
Ny elmätare för lokal 2
- 2022** ● OVK-Besiktning
Balkongkassetterna har gått igenom och trallarna renoverats och slipats eller bytts ut
Spolning av stammar
- 2021** ● Byte fönster gårdssida, ej trapphus
Utbyte av fasad gårdssida
Byte av balkongdörrar
Byte av uttjänta ventilationsfläktar på tak, kalibrering av godkända
Byte värmepumpar i trapphus
- 2020** ● Omfattande renovering och ommålning av fasad gatusida
Byte av fönster gatusida
- 2018** ● Byte av torktumlare i tvättstuga
- 2017** ● Punktvisa reparationer av fasad mot gatan
Ventilationsutredning
- 2016** ● Punktvisa reparationer av fasad
- 2015** ● Installation av snörasskydd på taket
Uppgradering av bredband till 250/100 Mbit
- 2014** ● Stamspolning hela huset
Brandskyddskontroll
Service av värmepumpar
- 2013** ● Rökgasfläktar i gatuhuset
- 2012** ● Stamspolning av rören i källaren och plan 1
Målning och renovering av tak
Byte av värmepatron i bastu
- 2011** ● Byte av en Miele tvättmaskin i tvättstugan

- 2010** ● Stamspolning i hela huset
Installation av ventiler i höger trapphus för att öka ventilation
- 2009** ● Installation Bredbandsbolaget
OVK-Besiktning
- 2008** ● Energideklaration upprättas
- 2007** ● Renovering av gemensamhetslokal och bastu
Anslutning till fjärrvärmesystem
Byte till säkerhetsdörrar
Renovering av trapphus
Ommålning av fönster
Installation av postboxar på bottenvåning
- 2005** ● Installation av balkonger
- 2004** ● Renovering av tvättstuga
- 2002** ● Renovering av innergård
- 1995** ● Byte av elstigar
Stambyte
Renovering av tak
Renovering av fasad

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	Habitek Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Städ	Smart Förvaltning Sverige AB
Entrématta	Elis Textil Service AB
El	Fortum Markets AB/ Godel i Sverige AB
Bredband	Telenor Sverige AB
Försäkringar	Trygg-Hansa / Leif Bolander & Co AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det ekonomiska läget har främst påverkats av ökade räntekostnader på lånen. Ekonomin har även påverkats av kostnad för radonsanering av källaren, som slutfördes 2023.

Beslut togs om att avgifterna från och med den 1 januari 2024 höjs enligt KPI med 6,5 procent. Hyran för uthyrda lokaler höjs också enligt KPI med 6,5 procent.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 20%.

Förändringar i avtal

Inga väsentliga avtal har förändrats under 2023.

Övriga uppgifter

Styrelsen har fått in offert för en förstudie vid en exploatering av vår vind, med fokus på att undersöka fastighetens tekniska skick och bärighet för installation av hiss, samt påverkan på el, ventilation och vatten samt brandskydd. Den totala summan för att ta fram förstudien skulle hamna på ca 120 000 - 150 000 kronor. Styrelsen beslutade att inte gå vidare med en förstudie under 2024 och kommer att invänta en bättre konjunktur samt att föreningen har en budget i balans.

Fuktgenomträngning på innergården till underliggande lokal och tvättstuga är under utredning. Troligt läckage är vid fogen mot fasaden samt runt grillen. Åtgärder planeras under 2024.

Tätning av rökgångar har genomförts. Åtgärder kvarstår med att kontrollera rökgångarna, då problem med rök kvarstår i några lägenheter.

Hyresgästmöte har hållits med Improvisationsteatern. Frågor som diskuterades var ventilation och brandskydd mm.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 25 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 26 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 208 557	1 044 462	954 936	953 544
Resultat efter fin. poster	-266 981	-245 797	-4 289 469	-1 866 774
Soliditet (%)	12	14	16	51
Yttre fond	270 976	171 858	854 752	710 839
Taxeringsvärde	57 286 000	57 286 000	47 971 000	47 971 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	572	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	55,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7 090	7 090	7 090	4 154
Skuldsättning per kvm totalyta	5 873	5 873	5 676	3 325
Sparande per kvm totalyta	11	25	56	200
Elkostnad per kvm totalyta, kr	88	99	54	46
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	26	25	24	27
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	51	35	37	33
Energikostnad per kvm totalyta	165	159	114	106
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,21	-	-	-
Räntekänslighet (%)	11,74	-	-	-

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.

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 om negativt resultat

Föreningens resultat för 2023 var negativt, främst med anledning av ökade räntekostnader. För att stärka ekonomin beslutades att medlemmarnas avgifter från och med den 1 januari 2024 höjs enligt KPI med 6,5 procent. Hyran för uthyrda lokaler höjs också enligt KPI med 6,5 procent.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	6 490 648	-	-	6 490 648
Upplåtelseavgifter	910 669	-	-	910 669
Fond, yttre underhåll	171 858	-72 740	171 858	270 976
Balkongfond	81 950	-	4 800	86 750
Balanserat resultat	-5 961 187	-173 057	-171 858	-6 306 101
Årets resultat	-245 797	245 797	-266 981	-266 981
Eget kapital	1 448 142	0	-262 181	1 185 960

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 134 244
Årets resultat	-266 981
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-171 858
Totalt	-6 573 083
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	74 211
Balanseras i ny räkning	-6 498 872

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 208 557	1 044 462
Övriga rörelseintäkter	3	21 241	7 673
Summa rörelseintäkter		1 229 798	1 052 135
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-847 766	-906 072
Övriga externa kostnader	9	-92 147	-76 749
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-208 482	-209 066
Summa rörelsekostnader		-1 148 395	-1 191 887
RÖRELSERESULTAT		81 403	-139 752
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 498	2 594
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-355 882	-108 638
Summa finansiella poster		-348 384	-106 045
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-266 981	-245 797
ÅRETS RESULTAT		-266 981	-245 797

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	9 278 617	9 480 613
Maskiner och inventarier	12	0	6 486
Summa materiella anläggningstillgångar		9 278 617	9 487 099
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	60 000	60 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		60 000	60 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 338 617	9 547 099
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 556	33 586
Övriga fordringar	14	580 939	677 582
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	29 944	28 276
Summa kortfristiga fordringar		619 439	739 443
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		619 439	739 443
SUMMA TILLGÅNGAR		9 958 055	10 286 543

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 401 317	7 401 317
Fond för yttre underhåll		270 976	171 858
Balkongfond		86 750	81 950
Summa bundet eget kapital		7 759 043	7 655 125
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 306 101	-5 961 187
Årets resultat		-266 981	-245 797
Summa fritt eget kapital		-6 573 083	-6 206 983
SUMMA EGET KAPITAL		1 185 960	1 448 142
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	8 451 625	8 451 625
Leverantörsskulder		32 879	47 124
Skatteskulder		122 556	123 196
Övriga kortfristiga skulder		10 145	10 145
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	154 890	206 311
Summa kortfristiga skulder		8 772 095	8 838 401
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 958 055	10 286 543

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	81 403	-139 752
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	208 482	209 066
	289 885	69 314
Erhållen ränta	7 498	2 594
Erlagd ränta	-350 995	-108 582
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-53 612	-36 675
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 312	-27 327
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-71 193	-9 609
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-130 117	-73 611
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	4 800	5 200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 800	5 200
ÅRETS KASSAFLÖDE	-125 317	-68 411
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	600 696	669 107
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	475 379	600 696

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rosen 11 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, 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	2 %
Fastighetsförbättringar	2 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	681 636	568 022
Hysesintäkter lokaler	463 018	433 579
Hysesintäkter förråd	4 080	1 400
Deb. fastighetsskatt	12 836	0
Bredband	33 660	33 660
Påminnelseavgift	360	0
Dröjsmålsränta	333	0
Pantsättningsavgift	2 100	3 381
Överlåtelseavgift	2 626	0
Andrahandsuthyrning	6 292	4 428
Vidarefakturerade kostnader	1 616	0
Öres- och kronutjämning	0	-8
Summa	1 208 557	1 044 462

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	22 094	0
Övriga intäkter	-3 746	4 346
Försäkringsersättning	0	3 327
Återbäring försäkringsbolag	2 893	0
Summa	21 241	7 673

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	55 215	81 066
Fastighetsskötsel utöver avtal	14 078	72 772
Städning enligt avtal	29 672	28 743
Sotning	22 434	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	9 072	28 910
Brandskydd	42 974	0
Myndighetstillsyn	76 294	1 890
Gemensamma utrymmen	0	4 248
Snöröjning/sandning	22 063	0
Mattvätt/Hyrmattor	7 780	6 908
Förbrukningsmaterial	69	1 222
Summa	279 651	225 759

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	51 095
Tvättstuga	1 674	88 643
Dörrar och lås/porttele	1 615	2 698
VVS	32 384	9 723
Värmeanläggning/undercentral	4 590	0
Ventilation	6 776	14 520
Elinstallationer	14 425	5 154
Vattenskada	0	8 095
Summa	61 464	179 928

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Ventilation	18 400	0
Elinstallationer	55 811	0
Fönster	0	32 740
Balkonger/altaner	0	40 000
Summa	74 211	72 740

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	126 142	141 772
Uppvärmning	38 110	35 776
Vatten	72 829	50 613
Sophämtning/renhållning	52 640	59 712
Grovsopor	4 643	0
Summa	294 364	287 873

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	38 292	36 103
Bredband	37 912	42 986
Fastighetsskatt	61 873	60 683
Summa	138 077	139 772

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Juridiska åtgärder	0	15 400
Inkassokostnader	0	1 028
Revisionsarvoden extern revisor	14 438	400
Styrelseomkostnader	0	1 402
Fritids och trivselkostnader	5 045	0
Föreningskostnader	1 603	3 623
Förvaltningsarvode enl avtal	44 726	43 466
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	3 152	0
Administration	1 740	6 850
Konsultkostnader	13 187	0
Bostadsrätterna Sverige	4 580	4 580
Summa	92 147	76 749

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	355 566	108 517
Kostnadsränta skatter och avgifter	316	0
Övriga räntekostnader	0	121
Summa	355 882	108 638

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 086 509	13 086 509
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 086 509	13 086 509
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 605 896	-3 403 902
Årets avskrivning	-201 996	-201 994
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 807 892	-3 605 896
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 278 617	9 480 613
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 986 800</i>	<i>2 986 800</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 906 000	16 906 000
Taxeringsvärde mark	40 380 000	40 380 000
Summa	57 286 000	57 286 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	279 206	279 206
Utgående anskaffningsvärde	279 206	279 206
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-272 720	-265 648
Avskrivningar	-6 486	-7 072
Utgående avskrivning	-279 206	-272 720
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	6 486

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Nominellt värde	Bokfört värde 2023-12-31	Verkligt värde 2023-12-31	Bokfört värde 2022-12-31
Andelar i bostadsrättsföreningar	0	60 000	0	60 000
Vid årets slut		60 000	0	60 000

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	90 300	69 189
Klientmedel	0	176 265
Fordringar samfällighet/kreditfakturer	697	697
Övriga kortfristiga fordringar	14 563	7 000
Transaktionskonto	144 613	0
Borgo räntekonto	330 766	424 431
Summa	580 939	677 582

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet försäkr premier	29 944	28 276
Summa	29 944	28 276

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	2024-03-28	4,65 %	646 625	646 625
SEB	2024-03-28	4,65 %	2 505 000	2 505 000
SEB	2024-10-28	4,59 %	1 800 000	1 800 000
SEB	2024-05-28	4,74 %	3 500 000	3 500 000
Summa			8 451 625	8 451 625
Varav kortfristig del			8 451 625	8 451 625

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 451 625 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
Upplupna kostnader	0	71 921
Uppl kostn el	10 010	6 680
Uppl kostnad Värme	4 381	4 319
Uppl kostn räntor	13 169	8 282
Uppl kostn vatten	20 936	9 381
Uppl kostnad Sophämtning	0	9 604
Förutbet hyror/avgifter	106 394	96 124
Summa	154 890	206 311

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	8 452 000	8 452 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna höjs enligt KPI med 6,5 procent. Hyran för föreningens uthyrda lokaler höjs enligt hyresavtal med KPI på 6,5 procent.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____

Ort och datum

Ingela Jansson
Ordförande

Jens Näsström
Styrelseledamot

Linn Olanders
Styrelseledamot

Mikael Löwenhielm
Styrelseledamot

Paul Savage
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Ernst & Young AB
Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.03.2024 18:12

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 22.03.2024 08:55

DOCUMENT ID:

B1GyKtnq0T

ENVELOPE ID:

HyxJYF39Cp-B1GyKtnq0T

DOCUMENT NAME:

Brf Rosen 11, 716421-7924 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MIKAEL LÖWENHIELM mikael.lowenhielm@gmail.com	 Signed Authenticated	22.03.2024 10:32 22.03.2024 10:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/02/13) IP: 85.230.177.202
2. INGELA JANSSON i.jansson@live.se	 Signed Authenticated	22.03.2024 14:07 22.03.2024 14:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/09/13) IP: 85.230.190.71
3. Jens Johan Näsström jens.nasstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	22.03.2024 16:03 22.03.2024 16:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/11/03) IP: 79.138.249.62
4. Linn Anna Louise Olanders linnolanders@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2024 10:42 24.03.2024 10:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/03/13) IP: 85.230.176.134
5. Paul Julian Savage paulsavage58@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2024 18:04 24.03.2024 17:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/09/09) IP: 193.203.12.118
6. NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	 Signed Authenticated	24.03.2024 18:12 24.03.2024 18:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/08/08) IP: 62.108.192.105

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rosen 11, org.nr 716421-7924

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rosen 11 för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 17 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Rosen 11 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.03.2024 18:13

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 22.03.2024 08:55

DOCUMENT ID:

Sk41tK3c06

ENVELOPE ID:

Hy1tF39R6-Sk41tK3c06

DOCUMENT NAME:

RB.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS NYBERG	 Signed	24.03.2024 18:13	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/08/08)
niklas.nyberg@se.ey.com	Authenticated	24.03.2024 18:12	Low	IP: 62.108.192.105

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed