



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Röllingby 2

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Österåker.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-04-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-09-04 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-09 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
Smedby 25:1	1998	Österåker

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2002-2003 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2003

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 2 841 kvm. Byggnadernas totalyta är 2841 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Leif Ragnar Stedt	Ordförande
Björn Söderström	Suppleant
Bo Warin	Styrelseledamot
Fredrik Johansson	Styrelseledamot
Tommy Bokell	Styrelseledamot
Victoria Holmqvist	Styrelseledamot
Leif Håkan Glemryd	Suppleant

### Firmateckning

Tecknas av styrelsen. Tecknas två i förening av ledamöterna

## Revisorer

Stefan Rydberg Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

## Utförda historiska underhåll

2023 ● Byte av hiss

2022 ● Omfattande underhåll av planteringar och gräsytor

## Planerade underhåll

2024 ● Byte av hiss

## Avtal med leverantörer

SBC	Ekonomisk förvaltning
Elnät & fjärrvärme	EON
Vatten & sophämtning	Roslagsvatten
Bredband & TV	Telenor
Fastighetsförsäkring	Moderna försäkringar
Hisservice	Elavate
Trädgårdsskötsel	John Witt Trädgård och Beskärning AB
Snöröjning	Stockholm utemiljö
Trappstädning	Rolaco AB

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Smedby GA:8 & 9, med en andel på 25%.

Samfälligheten förvaltar föreningens andel är 25 respektive 50 procent. Samfälligheten förvaltar undercentral värme samt gångytor..

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Ökade räntekostnader i samband med omförhandling av lån. Avgiften höjdes vid årsskiftet 23/24 för att hantera de ökade räntekostnaderna.

Hissrenovering som påverkar resultatet negativt, detta är en viktig investering och föreningen använder sin goda kassa för att finansiera detta. Investeringen i nya hissar sker även 2024 då vi använder kassa för ytterligare en hiss.

Vi ser hur kostnader för energi ökat senaste åren, styrelsen har under 2023 påbörjat arbetet med att se över energiförbrukningen. Framgent ligger fokus på fjärrvärmeanläggningens effektivitet för att få ned kostnaderna och förbättra föreningens energiklass. Målet är på sikt att göra våra byggnader med gröna och minska våra kostnader.

### **Övriga uppgifter**

En uppdatering av föreningens underhållsplan har påbörjats under hösten 2023 vilket löpande färdigställs under 2024.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 46 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 397 399	2 084 378	2 071 377	2 073 808
Resultat efter fin. poster	-226 387	473 412	-332 989	484 225
Soliditet (%)	66	66	66	66
Yttre fond	334 181	176 181	674 934	596 399
Taxeringsvärde	50 800 000	50 800 000	37 400 000	37 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	805	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 837	6 884	6 937	6 991
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 837	6 884	6 937	6 991
Sparande per kvm totalyta, kr	177	264	183	268
Elkostnad per kvm totalyta, kr	39	39	30	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	156	133	127	110
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	55	54	51	52
Energikostnad per kvm totalyta, kr	251	226	208	186
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,32	-	-	-
Räntekänslighet (%)	8,50	-	-	-

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

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

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

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

## Upplysning vid förlust

Under året har en större investering tagits i ny hiss i hus 27. Detta har medfört en förlust vilket föreningen räknat med och kan hantera då den har gott om likvida medel för detta.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	35 141 000	-	-	35 141 000
Fond, yttre underhåll	176 181	-	158 000	334 181
Balanserat resultat	3 761 550	473 412	-158 000	4 076 962
Årets resultat	473 412	-473 412	-226 387	-226 387
<b>Eget kapital</b>	<b>39 552 143</b>	<b>0</b>	<b>-226 387</b>	<b>39 325 756</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 076 962
Årets resultat	-226 387
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-158 000
<b>Totalt</b>	<b>3 850 575</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	334 181
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>4 184 756</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	2 397 399	2 084 378
Övriga rörelseintäkter	3	16 201	16 547
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 413 600</b>	<b>2 100 925</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 784 478	-1 031 734
Övriga externa kostnader	9	-93 319	-87 236
Personalkostnader	10	-88 001	-81 602
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-277 260	-275 880
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 243 058</b>	<b>-1 476 452</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>170 542</b>	<b>624 472</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		55 423	9 986
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-452 352	-161 046
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-396 929</b>	<b>-151 060</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-226 387</b>	<b>473 412</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-226 387</b>	<b>473 412</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	55 668 489	55 945 749
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>55 668 489</b>	<b>55 945 749</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>55 668 489</b>	<b>55 945 749</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		424 436	97 280
Övriga fordringar	14	1 836 391	2 148 339
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 260 827</b>	<b>2 245 619</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 471 752	1 436 761
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 471 752</b>	<b>1 436 761</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 732 580</b>	<b>3 682 380</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>59 401 069</b>	<b>59 628 129</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		35 141 000	35 141 000
Fond för yttre underhåll		334 181	176 181
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>35 475 181</b>	<b>35 317 181</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		4 076 962	3 761 550
Årets resultat		-226 387	473 412
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 850 575</b>	<b>4 234 962</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>39 325 756</b>	<b>39 552 143</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	12 890 000	13 205 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 890 000</b>	<b>13 205 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	6 535 000	6 352 000
Leverantörsskulder		196 651	105 189
Skatteskulder		102 564	98 274
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	351 098	315 523
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 185 313</b>	<b>6 870 986</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>59 401 069</b>	<b>59 628 129</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>170 542</b>	<b>624 472</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	277 260	275 880
	<b>447 802</b>	<b>900 352</b>
Erhållen ränta	55 423	9 986
Erlagd ränta	-425 209	-115 589
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>78 016</b>	<b>794 749</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-343 585	5 450
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	104 184	-64 537
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-161 385</b>	<b>735 662</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-354 750
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-354 750</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-132 000	-152 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-132 000</b>	<b>-152 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-293 385</b>	<b>228 912</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 536 198</b>	<b>3 307 286</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 242 813</b>	<b>3 536 198</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Röllingby 2 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, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,67 %
---------	--------

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.

#### 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	2 286 072	1 987 836
Hysesintäkter p-plats	54 792	46 030
Hyror carport	45 600	45 000
Elintäkter laddstolpe	6 353	0
Påminnelseavgift	120	0
Pantsättningsavgift	525	5 535
Överlåtelseavgift	3 939	0
Öres- och kronutjämnning	-2	-23
<b>Summa</b>	<b>2 397 399</b>	<b>2 084 378</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	13 741	0
Övriga intäkter	2 460	16 547
<b>Summa</b>	<b>16 201</b>	<b>16 547</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	2 434
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	20 375
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	143 026	27 514
Städning enligt avtal	50 515	46 084
Sotning	0	3 279
Hissbesiktning	3 825	3 656
Gårdkostnader	3 987	6 933
Gemensamma utrymmen	0	3 658
Garage/parkering	7 560	0
Snöröjning/sandning	84 961	51 482
Serviceavtal	22 654	17 230
Förbrukningsmaterial	9 800	8 089
<b>Summa</b>	<b>326 328</b>	<b>190 734</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	3 757	0
Dörrar och lås/porttele	0	2 638
VVS	13 314	7 638
Elinstallationer	3 288	0
Hissar	7 419	21 082
<b>Summa</b>	<b>27 778</b>	<b>31 358</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VVS	50 000	0
Hiss	401 250	0
<b>Summa</b>	<b>451 250</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	110 739	111 847
Uppvärmning	443 923	378 682
Vatten	157 058	152 296
Sophämtning/renhållning	47 124	45 300
<b>Summa</b>	<b>758 844</b>	<b>688 124</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	33 145	28 822
Bredband	134 697	42 569
Fastighetsskatt	52 437	50 127
<b>Summa</b>	<b>220 279</b>	<b>121 518</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	658	938
Tele- och datakommunikation	928	6 648
Inkassokostnader	0	512
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	122
Fritids och trivselkostnader	1 247	1 423
Föreningskostnader	1 529	0
Förvaltningsarvode enl avtal	53 325	51 248
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	1 261	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	1 113
Korttidsinventarier	399	0
Administration	9 086	10 262
Konsultkostnader	15 990	9 750
Bostadsrätterna Sverige	5 220	5 220
<b>Summa</b>	<b>93 319</b>	<b>87 236</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	64 000	50 000
Revisionsarvode arvoderad	12 000	12 000
Övriga arvoden	0	8 800
Arbetsgivaravgifter	12 001	10 802
<b>Summa</b>	<b>88 001</b>	<b>81 602</b>

Föreningen har inte haft någon anställd.

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	452 352	161 039
Övriga räntekostnader	0	7
<b>Summa</b>	<b>452 352</b>	<b>161 046</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	60 154 750	59 800 000
Årets inköp	0	354 750
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>60 154 750</b>	<b>60 154 750</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 209 001	-3 933 121
Årets avskrivning	-277 260	-275 880
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 486 261</b>	<b>-4 209 001</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>55 668 489</b>	<b>55 945 749</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 418 000</i>	<i>18 418 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	40 000 000	40 000 000
Taxeringsvärde mark	10 800 000	10 800 000
<b>Summa</b>	<b>50 800 000</b>	<b>50 800 000</b>



<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	191 696	191 696
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>191 696</b>	<b>191 696</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-191 696	-191 696
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-191 696</b>	<b>-191 696</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	65 331	48 902
Klientmedel	0	984 706
Transaktionskonto	702 887	60 003
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
<b>Summa</b>	<b>1 836 391</b>	<b>2 148 339</b>

<b>NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Swedbank	2027-09-24	4,10 %	6 750 000	6 750 000
Swedbank	2025-08-25	4,54 %	6 220 000	6 280 000
Swedbank	2024-08-23	0,73 %	6 455 000	6 527 000
<b>Summa</b>			<b>19 425 000</b>	<b>19 557 000</b>
Varav kortfristig del			6 535 000	6 352 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 665 000 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.

<b>NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Uppl kostn räntor	77 783	50 640
Uppl kostnad arvoden	64 000	58 800
Beräknade uppl. sociala avgifter	10 459	9 577
Förutbet hyror/avgifter	198 856	196 506
<b>Summa</b>	<b>351 098</b>	<b>315 523</b>

### NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

24 716 000

2022-12-31

24 716 000

### NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

Österåker

---

Bo Warin  
Styrelseledamot

---

Fredrik Johansson  
Styrelseledamot

---

Leif Ragnar Stedt  
Ordförande

---

Tommy Bokell  
Styrelseledamot

---

Victoria Holmqvist  
Styrelseledamot

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

---

Stefan Rydberg  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2024 09:56

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 06.05.2024 18:24

DOCUMENT ID:

HymdrNK8z0

ENVELOPE ID:

BkdH4FUzA-HymdrNK8z0

DOCUMENT NAME:

Brf Röllingby 2, 769608-2556 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK JOHANSSON fredrikj20@hotmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 20:02 07.05.2024 20:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/11/16) IP: 85.229.55.211
2. TOMMY BOKELL tommybokell@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 11:47 06.05.2024 18:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/01/10) IP: 85.229.50.92
3. Maria Victoria Holmqvist vickis.holmqvist@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 19:15 08.05.2024 18:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/10/30) IP: 85.229.55.245
4. Leif Ragnar Stedt leif_stedt@hotmail.com	Signed Authenticated	11.05.2024 10:09 11.05.2024 10:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/12/18) IP: 85.229.62.53
5. BO WARIN bo.warin@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 09:25 13.05.2024 09:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/08/30) IP: 85.229.55.187
6. STEFAN RYDBERG srydberg.spurs@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 09:56 13.05.2024 09:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/05/13) IP: 213.64.128.9

\* 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 Röllingby 2, Org nr 769608-2556.

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Röllingby 2 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet **Revisorns ansvar**. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig det beror på oegentligheter eller 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*

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till

omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

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

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

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

# Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

## *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Röllingby 2 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet **Revisorns ansvar**. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

## *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

## *Revisorns ansvar*

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed 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 revisionsd 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 revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Åkersberga

Digitalt signerad av

Stefan Rydberg

Av föreningen vald revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:  
13.05.2024 09:57

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 06.05.2024 18:24

DOCUMENT ID:  
ry-H4K8G0

ENVELOPE ID:  
SkguHEYUfr-ry-H4K8G0

DOCUMENT NAME:  
RevberRöllingby23doc.pdf  
4 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. STEFAN RYDBERG srydberg.spurs@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 09:57 13.05.2024 09:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/05/13) IP: 213.64.128.9

\* 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