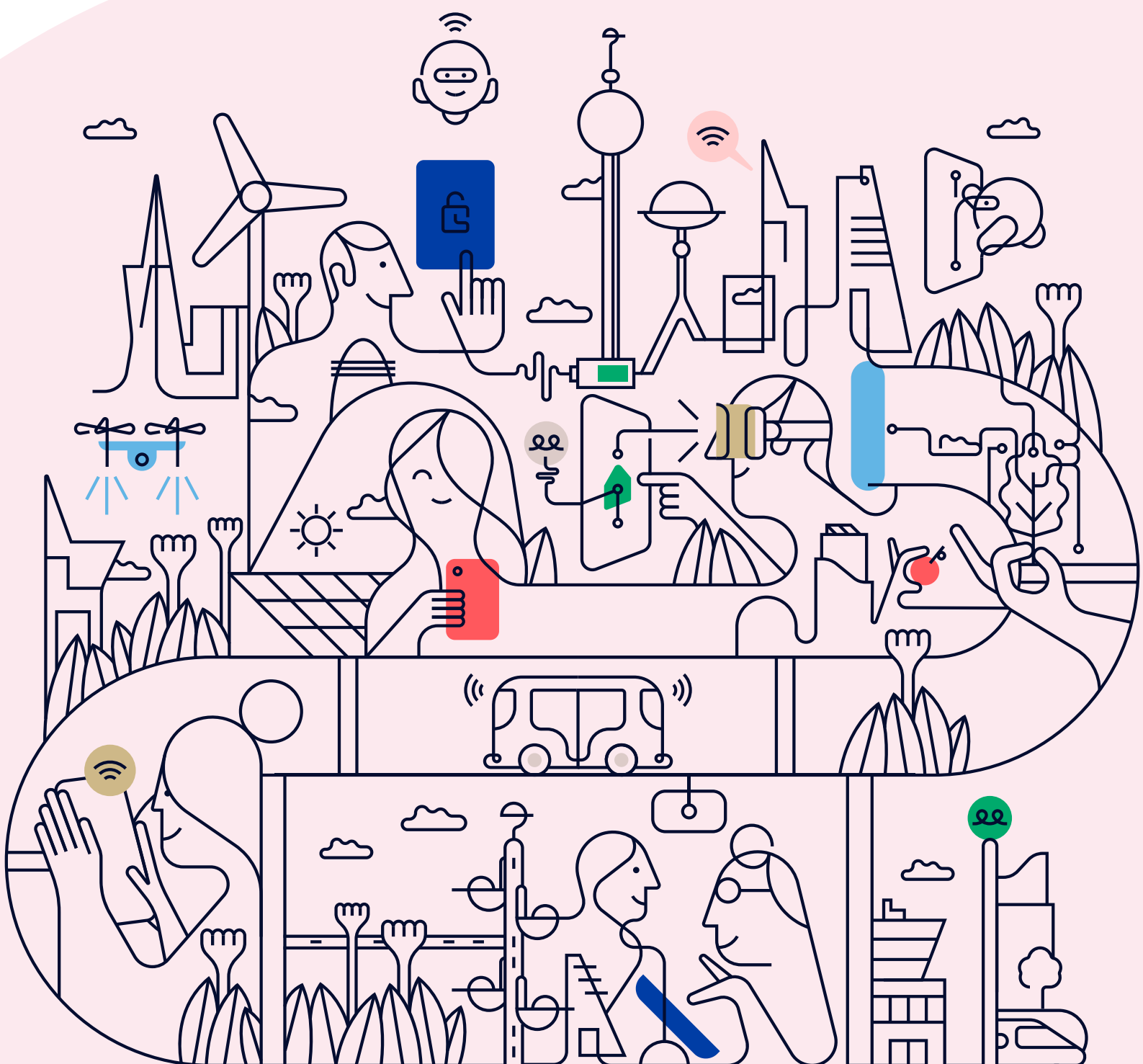




Välkommen till årsredovisningen för Brf Rörstrand 29 - 37

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

Förvaltningsberättelse	s. 1
Verksamheten	s. 1
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-09-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-04-19 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-23 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	Förvärv	Kommun
LERAN 8,9 och 12	2000	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1927-1929 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 1930

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 109 bostadsrätter om totalt 7 870 kvm och 13 lokaler om 2 688 kvm. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10558 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christer Andersson	Ordförande
Marianne Vult Von Steijern	Styrelseledamot
Erik Centerwall	Styrelseledamot
Håkan Andreasson	Styrelseledamot
Minette Öhman	Styrelseledamot
Victoria Falck Bergdahl	Styrelseledamot
Camilla Edberg	Suppleant
Lena-Karin Lifvenhjem	Suppleant

Samtliga styrelsemedlemmar har genomgått styrelseutbildning och blivit godkända.

Valberedning

Ylva Lööf
Ingalill Szabela
Rikard Claughton

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening

Revisorer

Anna Lemmel	Auktoriserad revisor	WeAudit
Margareta Herthelius	Internrevisor	-
Daniel Steiner	Internrevisor	-

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Extra föreningsstämma hölls 2023-03-07. Stadgeändring.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-24. Stadgeändring.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2023**
- Samtliga termostater till elementen har bytts ut och ett nytt värmesystem har installerats. Detta kommer att innebära minskad och jämnare värmeförbrukning.
 - Ett projekt för gemensamhetsel har påbörjats.
 - Samtliga stammar har filmats och utifrån detta kommer stammar att löpande renoveras.
 - Renovering av ringklockor.
 - En inspektion av fasaderna och kungsbalkongerna har genomförts.

- 1998-2022**
- -Omläggning av gårdarna.
 - Renovering av tätskikt och gårdsmiljö innergården.
 - Omläggning av tak.
 - Byte av elstammar.
 - Installation av balkonger och terrasser mot innergården.
 - Stadsnät för internet.
 - Uppvärmning av stuprör.
 - Ny hiss Rörstrandsgatan 29.
 - Renovering av lokal Porslinsfabriken i samband med byte av hyresgäst.
 - Tre lokaler byggdes om till lägenheter på nedre botten i byggnaden med ingång från Rörstrandsgatan - En stor översyn av byggnadens brandskydd.
 - Ett omfattande arbete med ventilationssystemet genomfördes. Byggnaden har härmed fått godkänd. OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll).
 - Renovering av samtliga fönster.

Planerade underhåll

2024 ● Stammar och fasad enligt plan

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Sveriges BostadsrättCentrum AB

Övrig verksamhetsinformation

Fastigheterna är från 1927-1929 och har placerats i grön klass av Stockholms Stadsmuseum, en klass som innebär att de har ett högt kulturhistoriskt värde. Trapphusen har originalmålade tak- och väggmålningar och andra tidstypiska detaljer.

Föreningen är mycket lågt belånad och har högsta möjliga värdering när det gäller ekonomiska nyckeltal såsom soliditet, likviditet mm. Föreningen äger marken som byggnaderna är uppförda på.

Genom god ekonomi och attraktiv boendemiljö har styrelsen ambitionen att bli en av de mest ansedda och högst rankade bostadsrättsföreningarna i Stockholm. Föreningen vill också ligga i framkant kring åtgärder som bidrar till hållbarhet och bättre miljö. Ett starkt varumärke skapar mervärde och långsiktighet för föreningens medlemmar.

Lägenhetsfördelning

15 st 1 rum och kokvrå
5 st 1 rum och kök
56 st 2 rum och kök
25 st 3 rum och kök
11 st 4 rum och kök
1 st 7 rum och kök

Föreningen har även 30 garageplatser för uthyrning, 30 personliga cykelplatser samt 10 lokaler.

Fastighetsförvaltning

Marianne Von Steijern är anställd som samordnare för samtliga underhålls-, renoverings- och skadefrågor. Arbetet innefattar bl.a. att administrera, leda och samordna alla projekt i fastigheten, nyckelhantering, rapportering på alla styrelsemöten, hantering av försäkringsfrågor, telefonjour för de boende, uppdatera hemsidan, informera boende, mäklarkontakter, kontakt med myndigheter, förvaring av bokföring och korrespondens mm. Hon har för detta arbete erhållit 25 000 kr per månad exklusive sociala avgifter.

Avgifter och andrahandsuthyrning

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2022 = 1207 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2022 = 483 kronor) vid varje pantsättning.

Under perioden har åtta överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat fem andrahandsuthyrningar. Styrelsens följer Hyresnämndens praxis för andrahandsuthyrningar. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen visar en vinst för räkenskapsåret på 829 605 kr, i jämförelse med föregående års resultat på -57 659 kr. Kostnader för drift och skötsel samt underhåll och reparationer är lägre än föregående år. Totalt har investeringar gjorts med ca 2 miljoner kronor i främst energisystem och stammar.

På grund av att föreningen fr o m 2016 tillämpar nya avskrivningsprinciper innebärande kortare avskrivningstider på byggnader blir det allt viktigare att följa kassaflödet. Ett sätt att åskådliggöra detta är med en likviditetsanalys enligt nedan;

Föreningen räknar med en mindre förlust under 2024. Men p g a av vår goda ekonomi och positivt kassaflöde föreslår styrelsen oförändrade avgifter 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 160 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 158 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 747 933	7 362 922	7 153 697
Resultat efter fin. poster	829 605	-57 659	-385 553
Soliditet (%)	96	96	96
Yttre fond	10 726 343	11 396 421	11 888 242
Taxeringsvärde	406 600 000	406 600 000	351 200 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	338	354	333,5
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	33,9	36,1	36,4
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	410	429	473
Skuldsättning per kvm totalyta	305	305	353
Sparande per kvm totalyta	294	212	212
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	41	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	142	147	151
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	20	21
Energikostnad per kvm totalyta	195	208	193
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,35	1,40	0,41
Räntekänslighet (%)	1,21	-	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	98 722 147	-	-	98 722 147
Upplåtelseavgifter	26 488 723	-	-	26 488 723
Fond, yttre underhåll	11 396 421	-1 889 878	1 219 800	10 726 343
Balanserat resultat	-2 828 479	1 832 219	-1 219 800	-2 216 059
Årets resultat	-57 659	57 659	829 605	829 605
Eget kapital	133 721 154	0	829 605	134 550 759

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-996 259
Årets resultat	829 605
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 219 800
Totalt	-1 386 454

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	2 156 710
Balanseras i ny räkning	770 256

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	7 747 932	7 362 922
Övriga rörelseintäkter	3	95 893	5 481
Summa rörelseintäkter		7 843 825	7 368 403
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 978 175	-4 389 524
Övriga externa kostnader	9	-294 417	-432 432
Personalkostnader	10	-461 576	-425 910
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 163 179	-2 130 710
Summa rörelsekostnader		-6 897 348	-7 378 575
RÖRELSERESULTAT		946 477	-10 173
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 864	3 933
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-140 736	-51 418
Summa finansiella poster		-116 872	-47 486
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		829 605	-57 659
ÅRETS RESULTAT		829 605	-57 659

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	134 238 525	134 715 683
Maskiner och inventarier	13	287 415	107 540
Pågående projekt		303 619	395 750
Summa materiella anläggningstillgångar		134 829 558	135 218 973
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		134 829 558	135 218 973
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		249 084	251 589
Övriga fordringar	14	2 604 572	3 591 861
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	116 010	116 730
Summa kortfristiga fordringar		2 969 666	3 960 180
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 022 320	16 809
Summa kassa och bank		2 022 320	16 809
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 991 986	3 976 990
SUMMA TILLGÅNGAR		139 821 545	139 195 962

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		125 210 870	125 210 870
Fond för yttre underhåll		10 726 343	11 396 421
Summa bundet eget kapital		135 937 213	136 607 291
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 216 059	-2 828 479
Årets resultat		829 605	-57 659
Summa ansamlad förlust		-1 386 454	-2 886 137
SUMMA EGET KAPITAL		134 550 759	133 721 154
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 225 056	3 225 056
Leverantörsskulder		328 198	484 468
Skatteskulder		80 640	59 899
Övriga kortfristiga skulder		488 896	475 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 147 995	1 229 817
Summa kortfristiga skulder		5 270 785	5 474 808
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		139 821 545	139 195 962

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	946 477	-10 173
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 163 179	2 130 710
	3 109 656	2 120 537
Erhållen ränta	23 864	3 933
Erlagd ränta	-139 846	-48 950
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 993 674	2 075 519
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-74 748	-340 795
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-204 913	636 227
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 714 014	2 370 951
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 773 765	-1 933 003
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 773 765	-1 933 003
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	420 000
Amortering av lån	0	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-80 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	940 249	357 949
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 442 214	3 084 266
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 382 463	3 442 214

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rörstrand 29 - 37 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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, 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	1,6 - 20 %
Maskiner och inventarier	4 - 8 %
Installationer	5,06 %

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	2 662 056	2 660 647
Hysesintäkter bostäder	434 016	415 281
Hysesintäkter lokaler	386 436	375 911
Hysesintäkter lokaler, moms	3 016 049	3 068 370
Hysesintäkter garage	762 600	729 300
Hysesintäkter förråd	48 125	36 900
Deb. fastighetsskatt	10 809	0
Deb. fastighetsskatt, moms	292 978	0
Bredband	5 880	5 880
Hyes- och avgiftsrabatt	0	-4 870
Elintäkter laddstolpe	0	14 766
Uppvärmning	0	11 500
Uppvärmning, moms	11 496	0
Fakturerade kostnader	65 909	0
Pantsättningsavgift	10 500	12 800
Överlåtelseavgift	7 878	0
Andrahandsuthyrning	30 401	36 430
Vidarefakturerade kostnader	2 800	0
Öres- och kronutjämnning	-1	7
Summa	7 747 932	7 362 922

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	61 420	0
Övriga intäkter	34 473	5 481
Summa	95 893	5 481

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	33 300	8 218
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	15 000	0
Städning enligt avtal	175 960	166 739
Städning utöver avtal	0	18 058
Hissbesiktning	15 580	9 334
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	60 503	0
Brandskydd	63 411	95 636
Gårdkostnader	40 324	31 950
Gemensamma utrymmen	5 918	3 399
Snöröjning/sandning	0	3 023
Serviceavtal	17 941	33 841
Mattvätt/Hyrmattor	84 553	78 018
Fordon	0	342
Förbrukningsmaterial	11 655	3 153
Summa	524 145	451 709

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Installationer	11 115	0
Hyreslägenheter	0	24 726
Bostadsrättslägenheter	34 498	0
Hyreslokaler	12 878	0
Tvättstuga	2 881	23 002
Trapphus/port/entr	0	13 125
Dörrar och lås/porttele	39 261	24 813
Övriga gemensamma utrymmen	470	27 743
VVS	-35 145	120 160
Värmeanläggning/undercentral	0	19 761
Ventilation	0	325
Einstallationer	5	123 843
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	6 246
Hissar	49 782	12 455
Tak	0	5 500
Fasader	36 372	0
Fönster	0	1 750
Garage/parkering	3 776	33 346
Vattenskada	0	48 000
Skador/klotter/skadegörelse	18 081	6 031
Summa	173 975	490 826

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	-3 125	0
Hyreslägenheter	9 534	0
Stambyte	76 088	0
Lokaler	0	84 400
VVS	97 298	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	-62 955	0
Fönster	0	80 666
Summa	116 839	165 066

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	272 046	432 451
Uppvärmning	1 496 872	1 549 601
Vatten	288 738	215 124
Sophämtning/renhållning	110 219	168 830
Grovsopor	60 382	0
Summa	2 228 257	2 366 006

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	104 650	103 753
Kabel-TV	152 715	143 513
Bredband	92 038	91 004
Fastighetsskatt	585 557	577 647
Summa	934 959	915 917

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	4 246	2 039
Tele- och datakommunikation	5 954	5 143
Juridiska åtgärder	35 814	51 897
Inkassokostnader	0	3 484
Revisionsarvoden extern revisor	-10 810	90 335
Styrelseomkostnader	22 958	28 790
Fritids och trivselkostnader	4 968	32 926
Föreningskostnader	56 110	7 325
Förvaltningsarvode enl avtal	98 168	96 884
Överlåtelsekostnad	9 192	0
Pantsättningskostnad	9 435	0
Korttidsinventarier	0	10 947
Administration	23 827	48 118
Konsultkostnader	24 675	46 474
Bostadsrätterna Sverige	8 450	8 070
Övriga externa kostnader avdragsgillt	1 431	0
Summa	294 417	432 432

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	96 800	95 600
Lön - fastighetsskötare	1 720	147 840
Övriga arvoden	0	15 000
Löner till tjänstemän	260 000	100 000
Arbetsgivaravgifter	103 056	67 470
Summa	461 576	425 910

Föreningen har en anställd kvinna.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	140 371	48 546
Dröjsmålsränta	241	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	1 783
Övriga räntekostnader	124	1 089
Summa	140 736	51 418

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	179 336 496	176 733 790
Årets inköp	1 679 018	2 602 706
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	181 015 514	179 336 496
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-44 620 813	-42 495 135
Årets avskrivning	-2 156 176	-2 125 678
Utgående ackumulerad avskrivning	-46 776 989	-44 620 813
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	134 238 525	134 715 683
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>50 379 322</i>	<i>50 379 322</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	118 000 000	118 000 000
Taxeringsvärde mark	288 600 000	288 600 000
Summa	406 600 000	406 600 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	118 610	75 485
Inköp	186 878	43 125
Utgående anskaffningsvärde	305 488	118 610
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 070	-6 038
Avskrivningar	-7 003	-5 032
Utgående avskrivning	-18 073	-11 070
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	287 415	107 540

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	242 029	164 056
Klientmedel	0	2 371 472
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	2 400	2 400
Transaktionskonto	1 292 322	0
Borgo räntekonto	1 067 821	1 053 933
Summa	2 604 572	3 591 861

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	31 220	30 546
Förutbet försäkr premier	43 604	43 604
Förutbet kabel-TV	41 186	38 455
Upplupna intäkter	0	4 125
Summa	116 010	116 730

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	2024-03-21	4,89 %	3 225 056	3 225 056
Summa			3 225 056	3 225 056
Varav kortfristig del			3 225 056	3 225 056

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 225 056 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	12 658
Uppl kostn el	49 643	43 002
Uppl kostnad Värme	254 635	262 630
Uppl kostnad Extern revisor	0	50 000
Uppl kostn räntor	3 943	3 053
Uppl kostn vatten	49 685	44 774
Uppl kostnad Sophämtning	28 409	30 297
Förutbet hyror/avgifter	761 680	783 403
Summa	1 147 995	1 229 817

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	38 500 000	38 500 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningens största lokalhyresgäst har ekonomiska problem och har förfallna obetalda skulder till föreningen. Finns risk att detta kan påverka föreningens resultat 2024 väsentligt.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____

Ort och datum

Christer Andersson
Ordförande

Erik Centerwall
Styrelseledamot

Håkan Andreasson
Styrelseledamot

Marianne Vult Von Steijern
Styrelseledamot

Minette Öhman
Styrelseledamot

Victoria Falck Bergdahl
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Anna Lemmel
Auktoriserad revisor

-
Margareta Herthelius
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2024 15:44

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 23.04.2024 14:36

DOCUMENT ID:

rkWHvsQrZ0

ENVELOPE ID:

SkMEwsQHWR-rkWHvsQrZ0

DOCUMENT NAME:

Brf Rörstrand 29 - 37, 769603-3369 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Elsa Kristina Marianne Vult von Steijern marianne@onseas.se	Signed Authenticated	23.04.2024 14:39 23.04.2024 14:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/04/16) IP: 217.69.153.175
2. HÅKAN ANDREASSON hakan.jt.andreasson@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2024 14:47 23.04.2024 14:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/07/02) IP: 212.205.78.122
3. MINETTE ÖHMAN minette.ohman@stenvallvet.se	Signed Authenticated	23.04.2024 15:07 23.04.2024 15:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/03/11) IP: 185.55.10.128
4. Erik Centerwall erik.centerwall@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2024 08:21 23.04.2024 19:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1943/03/25) IP: 95.193.141.89
5. CHRISTER ANDERSSON l.christer.andersson@hotmail.com	Signed Authenticated	24.04.2024 09:13 24.04.2024 09:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/03/03) IP: 217.69.153.110
6. VICTORIA FALCK BERGDAHL victoria.c.falck@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 22:13 24.04.2024 20:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/11/22) IP: 193.180.176.250
7. ANNA LEMMEL anna.lemmel@weaudit.se	Signed Authenticated	29.04.2024 15:42 29.04.2024 15:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/05/16) IP: 212.85.76.51
8. MARGARETHA HERTHELIUS hertheliusmargaretha@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 15:44 28.04.2024 15:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1942/05/07) IP: 217.69.153.120

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

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 Rörstrand 29 - 37, org.nr. 769603-3369

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rörstrand 29 - 37 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Rörstrand 29 - 37 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 per det datum som framgår av våra digitala signaturer

Digital signatur

.....

Anna Lemmel
Auktoriserad revisor

Digital signatur

.....

Margaretha Herthelius
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2024 15:40

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 23.04.2024 14:36

DOCUMENT ID:

ryrPsQB-0

ENVELOPE ID:

HJ-4PiQHb0-ryrPsQB-0

DOCUMENT NAME:

RB 2023 BRF Rörstrand 29 37.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNA LEMMEL anna.lemmel@weaudit.se	 Signed Authenticated	29.04.2024 15:38 29.04.2024 15:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/05/16) IP: 212.85.76.51
2. MARGARETHA HERTHELIUS hertheliusmargaretha@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2024 15:40 28.04.2024 15:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1942/05/07) IP: 217.69.153.120

* 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