

Årsredovisning för

# Brf Rosteriet

769617-1078

Räkenskapsåret

**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-16
Underskrifter	16-17

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Rosteriet, 769617-1078, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### Verksamheten

#### 1. Föreningens ändamål

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Rosteriet. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

#### 2. Registrering, stadgar och adress

Bostadsrättsföreningen Rosteriet bildades den 15 juni 2007 och registrerades hos Bolagsverket den 17 juli 2007. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-06-22 och nuvarande stadgar verkställdes 2018-04-24. Uppdaterades med första fastställelse på Årsstämman 2023-04-26 och skall konfirmeras i beslut på Årsstämman 2024-04-23.

Föreningens officiella adress är c/o Ekerö Redovisningsbyrå AB, Box 2, 178 21 Ekerö. Fastigheten har sex entréer med följande adresser:

- Liljeholmsgränd 2, 4 och 6
- Liljeholmsvägen 32 och 34
- Rosterigränd 3

#### 3. Styrelse

En ny styrelse valdes på föreningsstämman den 26 april 2023 bestående av sju ordinarie ledamöter och tre suppleanter.

Styrelsen beslutade vid sin konstituering\* 2023-05-02 om ett s k "Årshjul" med planerade styrelsemöten med prioriterade huvudaktiviteter på resp möte för hela verksamhetsåret. Under det funktionella verksamhetsåret 2023-04-26 - 2024-04-23 har 11 protokollförda styrelsemöten hållits. samt ytterligare ett antal arbetsmöten.

##### 3.1 Styrelsemedlemmar valda av stämman 2023-04-26

(\*styrelsens konstituering 2023-04-26)

Yngve RK Jönsson  
Werner Röhl  
Fredrik Carlborg  
Ninos Malki  
Aznif Demir  
Leif Rundqvist  
Per-Ola Skrifvare  
Jesper Gradin  
Jeanette Hegeüs  
Giacomo Vavassori

\*Ledamot Ordförande (vald till 2025) #Avgick 2024-02-06  
\*Ledamot vise ordförande (vald till 2025) #Avgick 2023-10-10  
\*Ledamot vise ordförande (vald till 2025)  
\*Ledamot (vald till 2024)  
\*Ledamot (vald till 2024)  
\*Ledamot (vald till 2025)  
\*Ledamot (vald till 2024)  
\*Suppleant (vald till 2024)  
\*Suppleant (vald till 2024)  
\*Suppleant (vald till 2024)

Valberedningen består av Camilla Lindståhl, Joy Nieberg (avflyttad) och Helena Zadig (sammankallande).

Styrelsen har senast registrerats hos Bolagsverket 2023-11-19 i samband med styrelseändring.

Vid styrelsens konstituering infördes en kompetensindeld ansvar- och arbetsfördelning inom nedan områden och med en ledamot eller suppleant som huvudansvarig och tillika föredragande för respektive område i styrelsen:

Syftet med ovan organisatoriska fördelning är att effektivisera beredningsarbetet, leda, styra och följa upp avtalad förvaltning och fastighetsdrift.

För att uppnå en bättre ekonomisk styrning och effektivitet har \*\*driftsbudgeten för 2023 i högre grad fördelats på respektive ansvarsområde, som har aktivt följa kostnadsutvecklingen inom området och vidta åtgärder för möjliga besparingar. Ett led i detta kan vara att pröva om en investering kan komma bidra till lägre driftskostnader och eller större nyttoeffekt.

\*\* Styrelsen har en upparbetad driftsbudget som sträcker sig till 2033.

#### 4. Föreningsmöten

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 26 april 2023 och genomfördes fysiskt på Lustikulla Konferens & Event. Till föreningsstämman uppdrogs åt Mowri Kawsar (styrelsens organisationsstöd juridik) att leda stämman.

#### 5. Förvaltning

Ekonomisk förvaltning hanteras genom Avtal och Fullmakt av Ekerö Redovisningsbyrå AB.

Organisationsstöd Juridik har tillförts styrelsens organisation genom Avtal med Nabo Group.

Fastighetsskötsel har genom Avtal sköts av Kelako Fastighet AB  
Fastighetsbolaget erbjuder också felavhjälpning och service åt föreningens enskilda medlemmar, samt Förskolan och Lokalhyresgästerna.

#### 6. Information om fastigheten (se film på hemsidan)

##### 6.1 Byggnad och tomt

Brf Rosteriet (769617 - 1078) är en äkta bostadsrättsförening som bildades 15 juni 2007. Inflyttning i fastigheten Rosteriet 7 skedde successivt under 2016 och 2017. Den friköpta tomtens areal är 5.101 m<sup>2</sup>. Föreningens fastighet består av två flerbostadshus med totalt sex trapphus med 8-12 våningsplan.

Den totala ytan är 17.171 m<sup>2</sup> som utgörs av bostadsrättslägenheter om 15.557 m<sup>2</sup>, bostadsrättslokaler om 1.168 m<sup>2</sup> och hyresrättslokaler om 446 m<sup>2</sup>.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme och frånluftsåtervinning. Föreningens hus är sedan 2022-04-01 anslutet med fibernät via Ownit. I fastigheten finns fyra hyreslokaler.

I två källarplan finns källarförråd och garage med totalt 102 p-platser. Utvändigt på Rosterigränd har föreningen ytterligare 8 platser samt en s k Lastplats. Av de 8 platserna hyr Aimo Share 4 st för s k bildelningspool, 2 st platser upplåts mot timavgift och 2 st platser med laddbox upplåts till Volvo On Demand för de hyrbilar som tidigare fanns i garaget.

##### 6.2 Lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Fastigheten består av 231 bostadsrätter varav 225 bostadsrättslägenheter och en bostadsrättslokal (sex bostadsrätter sammanfogade till en förskola). Bostadsrättslägenheterna är i varierande storlek från kompakta ettor till stadsradhus och etagelägenheter.

Under 2023 har 21 lägenheter bytt ägare.

Vid utgången av 2023 fanns inga aktiva andrahandsuthyrningar.

### 6.3 Hyreslokaler

Året har präglats av stabilare verksamheter hos föreningens lokalhyresgäster jämfört pandemiåren som påverkade hela samhället.

Dentalisterna AB verksamhet som utför kvalificerad tandvård och tandkirurgi fungerar mycket väl.

Café Rosteriet utvecklar sin verksamhet med bl a återkommande AW.

True Workout uppfattas ha en fortsatt stabil verksamhet.

Naprapatlanslaget som varit "inneboende" hos True Workout har växt och fr o m 20240101 etablerat sig föreningens nya lokalhyresgäst efter deras övertagande av fd Servicebutiken. De inledde sitt tillträde med att bygga om och anpassa lokalen efter deras koncept.

De fyra verksamheterna sett i fastighetens fasadlinje mot tvärbanan förstärker Rosteriets visuella hållbarhetsprofil i området.

### 6.4 Garage och parkering

Aimo Park handhar genom avtal uthyrningen av föreningens samtliga garageplatser fördelade på två plan (alla kabel förberedda för möjlig anslutning med laddbox) och 8 utomhusparkeringar varav 6 löpande uthyrda och 2 mot timavgift. Beläggingsgraden varierar under året mellan 85 - 95%.

Av utomhusparkeringarna håller Aimo Park (Aimo Share) 4 platser med personbilar för allmän uthyrning.

Volvo On Demand har 2 platser med eldrivna personbilar för allmän uthyrning.

### 6.5 Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det flera gemensamma utrymmen såsom barnvagnsrum och cykelrum samt en grovtvättstuga. Alla medlemmar har tilldelats ett antal tvättpass om 3 timmar.

### 6.6 Poolen

På den gemensamma gården finns ett poolområde som får nyttjas av föreningens medlemmar och deras familjer. Poolen hålls normalt öppen och uppvärmd ca fyra månader om året. Öppning - stängning - städning sköts genom Brf Fastighet.

Inför badsäsongen genomfördes en investering i ny poolvärmepump för uppvärmning och värmeåtervinning av poolerna. Investeringen uppgick till ca 150 000 sek som också medförde, redan denna första driftsäsong, en minskning av elförbrukningen med ca 85%, samtidigt som vattentemperaturen i poolerna stabilt kunnat hållas runt 27-28 grader Celsius.

### 6.7 Egenkontroll

Föreningen i egenskap av fastighetsägare har i enlighet med miljöbalken krav på egenkontroll. Egenkontroll innebär regelbunden kontroll av verksamheten och dess påverkan på miljön och hälsan. För att underlätta arbetet med dessa frågor följer styrelsen aktivt ett särskilt dokument/protokoll. Exempel på områden som ingår i dokumentet är hantering av avfall, brandskydd, elanläggning, kemiska produkter m.m. En del av de krav som ställs täcks av den OVK som utförs vart tredje år. Nu senast november - december 2022. Härtill utförs filterbyten i samtliga ventilationskammare två gånger per år (vår och höst).

Fastighetsservice utför regelbundet (rondering o l), många av de kontroller som egenkontrollen kräver.

Fastighetens brandlarm, sprinklersystem och rökluckor kontrolleras regelbundet och ackrediterade företag genomför periodiska kontroller enligt gällande regelverk.

Miljöförvaltningen har höjt kraven på hygien och kvalitén på badvattnet genom utökade kontroller och inspektioner som medfört ökade kostnader.

## 6.8 Servitut

Det finns ett servitut med Ellevio avseende en elnätstation inom vår fastighet och ett annat med Stockholm Exergi (fd Fortum Värme) avseende ledningar för fjärrvärmedistribution.

## 7. Finansiering

Volymen lån till rörlig ränta har medfört att finansieringskostnaderna ökade kraftigt jämfört tidigare år (not11)

Föreningens fastighetslån placerade på följande villkor per 2024-01-31:

Kreditinstitut	Löptid (villkorsändringsdag)	Lånebelopp (kr)	Ränta Q1-2024
SEB lån 1	Stibor-90 avtal 1 år (till 2025-01-28)	25 900 000	4,55 %
SEB lån 2	Stibor-90 avtal 1 år (till 2025-01-28)	25 900 000	4,55 %
SEB lån 3	Stibor-90 avtal 1 år (till 2025-01-28)	40 000 000	4,55 %
SEB lån 4	Stibor-90 avtal 1 år (till 2025-01-28)	40 000 000	4,55 %
SEB lån 5	Stibor-90 avtal 1 år (till 2025-01-28)	31 700 000	4,55 %
SEB lån 6	Stibor-90 avtal 1 år (till 2025-03-28)	20 200 000	0,82 %
SEB lån 7	4 år (till 2026-03-28)	51 800 000	1,48 %
Summa		235 500 000	3,579 % snitt ränta

# jämfört antagen genomsnittsränta 3,34 % i Ekonomisk plan 2015-06-22.

## 8. Försäkring

Fastigheten har en uppdaterad fullvärdesförsäkring hos Trygg Hansa (fd Moderna Försäkringar) fr o m 2023-04-01.

Säkra (fd Allabrf) har Fullmakt att årligen i konkurrens upphandla Försäkringsgivare.

## 9. Kommunikation

Brf hemsida ( [www.brfrosteriet.se](http://www.brfrosteriet.se) ) innehåller information om stadgar, ordningsregler, mäklarinfo, kontaktvägar, m.m.

Inriktningen är att all kommunikation mellan Styrelsen och Medlemmar så långt möjligt hanteras digitalt. Styrelsens information hanteras som Nyheter på hemsidan och aviseras genom e-post. Hemsidan innehåller väsentlig information om föreningen. Alla felanmälningar skall göras via hemsidan.

Utöver de rutiner som gäller för felanmälningar, ordningsregler, m fl har styrelsens Fastighetsgrupp utrustats med telefoner för den löpande driften och ett särskilt journummer för situationer, utanför normal arbetstid, som kräver omedelbart beslut om åtgärder vid t ex inbrott/skadegörelse/sabotage, vattenskada och liknande akuta händelser.

Boappa har anordnats som ett socialt forum där medlemmar kan diskutera och informera varandra.

Kontakter med styrelsen i allmänna ärenden görs via e-post: [styrelse@brfrosteriet.se](mailto:styrelse@brfrosteriet.se) eller enligt uppgifter på hemsidan; <https://brfrosteriet.se/kontakta>

Allmänheten kan söka kontakt med Brf Rosteriet via [info@brfrosteriet.se](mailto:info@brfrosteriet.se).

## 10. Viktigare händelser under året

Styrelsen beslutade att från och med 2023-01-01 höja årsavgifterna för varje Bostadsrätt till den nivå som är angiven i ursprunglig Ekonomisk plan och som tillämpades före 2019. Beslutet innebar en ökning med 17,65%.

Styrelsen beslutade att en hyreshöjning med 10 % from okt 2023 som avses att finansiera kommande ekonomiska åtagande.

Styrelsen har inlett ett långsiktigt arbete med att minska den totala energiförbrukningen i fastigheten och möjliggöra en bättre Energiklassning från nuvarande klass D till C.

Styrelsen har pågående Särskild Besiktning - SÄB för att få kontroll över kända och tillkommande garantifel och driva ansvarskrav gentemot Byggherren (SSM/SBB).

Styrelsen påbörjade under senhösten upphandling om låneportföljen inför villkorsändring/förfall januari / mars -24.

### 10.1 Ekonomi

För räkenskapsåret 2023 uppgår resultatet till -978 277 SEK jämfört med + 498 492 SEK 2022, respektive +50 426 SEK 2021. Framförallt har räntekostnader gått upp kraftigt under året. Elkostnaderna har minskat men kostnader för fjärrvärme och fastighetsskötsel har stigit, vilket gör att driftskostnaderna ligger på ungefär samma nivå som förra året.

Inga amorteringar har gjorts under räkenskapsåret. Men ett strategibeslut har tagits om att årligen göra reservering för s k frivillig amortering motsvarande SEK 1 600 000.

Styrelsen har infört en ny rutin för att säkra framtida likvida medel för nödvändiga re-investeringar enligt Underhållsplanen. Dessa medel har avskilts den vanliga driften och tillförts föreningens Underhållsplan på särskilda räntebärande konton med olika bindningstider. Planen inrymmer fastighetens långsiktiga re-investerings- och underhållsbehov över en 50-årsperiod och kommer löpande utvärderas och revideras.

### 10.2 Säkerhet

Brf:s Fastighetsgrupp och Kelako AB samarbetar kontinuerligt med att kontrollera, förbättra och åtgärda brand- och inbrottskydd, tekniskt förebygga inbrott, skador och sabotage. Flera åtgärder har vidtagits för att minska risken för obehöriga/oönskade besökare. Allt i syfte att öka säkerheten och tryggheten i föreningen.

Brf har ett långsiktigt löpande Funktionsavtal med Kelako AB som på uppdrag installerat kameror, dörr-och port larmfunktioner, blipläsare, tillträdes- och varningsfunktioner, m fl. Kelako handhar all teknisk säkerhet på funktionsnivå inom fastigheten.

### 10.3 Garantiärenden

Den under 2021 avslutade 5-års besiktningen har systematiskt under året följts upp genom s k Särskild Besiktning - SÄB för att rättsligt tydliggöra och fastställa alla kvarvarande garantiåtaganden och påföra Byggherren SSM/SBB ansvar för samtliga kvarstående fel och brister eller uppstått som följdfel.

### 10.4 Avfallshantering

För att underlätta för medlemmar att bli av med grövre avfall och icke-återvinningsbara grovsopor har containers hyrts in vid tre tillfällen under året.

### **10.5 Balkonginglasning (Bygglov 2022)**

Under våren -22 erhöles, efter Brf's överklagande till Länsstyrelsen, bygglov för lägenheter med balkonger som vetter mot Rosterigränd. Flertalet medlemmar har valt att glasa in sina balkonger.

Styrelsen lämnade i samband med erhållandet av ovan nämnda bygglov in en ny ansökan om bygglov för en tredje etapp som avser balkonger mot Fruktparken / Trekanten. Denna ansökan blev också avslagen i Stadsbyggnadsnämnden. Brf's styrelse valde att överklaga beslutet till Länsstyrelsen. Även Länsstyrelsen avslog överklagan. Styrelsen valde då att överklaga till Mark- och Miljödomstolen (MMD) som företog en platssyn med förhandling på Rosteriet i juni 2023. I december 2023 meddelade så domstolen MMD sitt beslut där Länsstyrelsens beslut upphävdes och med återförvisning av bygglovsansökan till Stadsbyggnadsnämnden för omprövning (att bevilja bygglov). För närvarande inväntas ett formellt bygglovsgodkännande från Stadsbyggnadsnämnden.

Styrelsen avser, när angivna bygglovet erhållits, även söka bygglov för de balkonger som vetter mot Liljeholms gränd - Liljeholmsvägen.

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	16 685 048	15 084 326	14 288 744	14 652 040
Resultat efter finansiella poster	-978 278	498 493	50 426	1 711 189
Soliditet, %	78,6	78,6	78,7	78,1
Årsavgift per KVM upplåten med BR	797	706	670	668
Årsavgifts andel i % av totala rörelseintäkter	77	78	78	76
Skuldsättning per kvadratmeter	13 715	13 715	13 715	14 181
Skuldsättning per KVM upplåten med BR	14 081	14 081	14 081	14 559
Sparande per kvadratmeter	122	215	187	282
Räntekänslighet	18	20	21	22
Energikostnad per kvadratmeter	229	260	215	151

Debiterade driftskostnade i avseende varmvatten gjordes inte före 2022.

Under 2023 uppdaterades Årsredovisningslagen med bestämmelser om informationsinnehållet i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Bestämmelserna gäller sedan årsskiftet 2022/2023 och ska tillämpas första gången för det räkenskapsår som inleds närmast efter utgången av 2022.

I och med lagändringarna kom Bokföringsnämnden med vägledning och normgivning kring hur årsredovisningen ska upprättas (BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning).

I och med dessa ändringar har föreningen justerat vilka nyckeltal som presenteras i flerårsöversikten.

För vidare förklaring av nyckeltalen se Definition av nyckeltal under Not 1

## Förändringar i eget kapital

	Insatskapital	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	878 887 497	7 063	7 537 907	498 492
<i>Disposition av föregående års resultat:</i>				
Balanseras i ny räkning			498 493	-498 492
Årets resultat				-978 278
<b>Vid årets slut</b>	<b>878 887 497</b>	<b>7 063</b>	<b>8 036 400</b>	<b>-978 278</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till behandling av föreningens resultat	
Balanserat resultat	8 036 400
Årets resultat	-978 278
<b>Totalt</b>	<b>7 058 122</b>
Styrelsen föreslår att årets redovisade resultat disponeras enligt nedan:	
Balanseras i ny räkning	7 058 122
<b>Summa</b>	<b>7 058 122</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Huvudintäkter		16 685 048	15 084 326
Övriga rörelseintäkter		623 229	44 500
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>2</b>	<b>17 308 277</b>	<b>15 128 826</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-8 182 502	-8 178 666
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-624 666	-590 051
Styrelsearvoden	5	-482 122	-649 060
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-3 075 937	-3 197 627
Övriga rörelsekostnader		-	-152
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 365 227</b>	<b>-12 615 556</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 943 050</b>	<b>2 513 270</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		212 994	13 139
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 134 322	-2 027 916
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-5 921 328</b>	<b>-2 014 777</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-978 278</b>	<b>498 493</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-978 278</b>	<b>498 493</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	1 109 903 279	1 112 767 503
Inventarier	8	292 066	503 779
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 110 195 345</b>	<b>1 113 271 282</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 110 195 345</b>	<b>1 113 271 282</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		791 144	395 667
Övriga fordringar	9	481 946	460 281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	197 115	481 693
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 470 205</b>	<b>1 337 641</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		15 528 645	13 385 646
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>16 998 850</b>	<b>14 723 287</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 127 194 195</b>	<b>1 127 994 569</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		878 887 497	878 887 497
Yttre fond		7 063	7 063
Summa bundet eget kapital		878 894 560	878 894 560
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 036 400	7 537 907
Årets resultat		-978 278	498 492
Summa fritt eget kapital		7 058 122	8 036 399
<b>Summa eget kapital</b>		<b>885 952 682</b>	<b>886 930 959</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	51 800 000	103 700 000
Övriga skulder		259 500	259 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>52 059 500</b>	<b>103 959 500</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	183 700 000	131 800 000
Förskott från kunder		20 507	22 461
Leverantörsskulder		920 546	854 202
Skatteskulder		1 284 000	1 180 000
Övriga skulder	12	256 520	225 576
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	3 000 440	3 021 871
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>189 182 013</b>	<b>137 104 110</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 127 194 195</b>	<b>1 127 994 569</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-978 278	498 493
Avskrivningar	3 075 937	3 197 627
	<u>2 097 659</u>	<u>3 696 120</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 097 659</b>	<b>3 696 120</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-132 564	-358 828
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	177 903	645 389
	<u>2 142 998</u>	<u>3 982 681</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 142 998</b>	<b>3 982 681</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<u><b>2 142 998</b></u>	<u><b>3 982 681</b></u>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>13 385 646</b>	<b>9 402 966</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u><b>15 528 644</b></u>	<u><b>13 385 647</b></u>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Definition av nyckeltal

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

#### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6 %) i förhållande till balansomslutningen.

#### Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter bostadsrättslägenheter och bostadsrättslokaler dividerat med area på bostadsrättslägenheter och bostadsrättslokaler. Area på bostadsrättslägenheter och bostadsrättslokaler är beräknad till 16 725 kvm.

Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Även andra avgifter som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften. Detta gäller även övriga nyckeltal som beräknas utifrån årsavgifter.

#### Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter bostadsrättslägenheter och bostadsrättslokaler dividerat med föreningens totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

#### Skuldsättning per kvadratmeter

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total area. Total area på bostadsrättslägenheter, bostadsrättslokaler och hyreslokaler är beräknad till 17 171 kvm.

#### Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Lån från kreditinstitut dividerat med area på bostadsrättslägenheter och bostadsrättslokaler. Area på bostadsrättslägenheter och bostadsrättslokaler är beräknad till 16 725 kvm.

#### Sparande per kvadratmeter

Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll dividerat med total area. Total area på bostadsrättslägenheter, bostadsrättslokaler och hyreslokaler är beräknad till 17 171 kvm.

#### Räntekänslighet

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med årsavgifter bostadsrättslägenheter och bostadsrättslokaler. Nyckeltalet räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas vid ökade räntekostnader. Genom att dividera föreningens räntebärande skulder på balansdagen med föreningens intäkter från årsavgifter får föreningen ett nyckeltal som visar hur många procent som årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet.

#### Energikostnad per kvadratmeter

Kostnader för värme, el och vatten dividerat med total area. Total area på bostadsrättslägenheter, bostadsrättslokaler och hyreslokaler är beräknad till 17 171 kvm.

## Not 2 Intäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Månadsavgifter	12 065 780	10 005 772
Hysesintäkter lokaler	1 812 387	1 669 141
Hysesintäkter garage	1 457 279	1 460 256
Aviserad el	696 777	1 213 450
Aviserad varmvatten	325 582	233 863
TV- och bredbandsavgifter	243 000	351 648
Övriga intäkter	707 472	194 697
<b>Summa</b>	<b>17 308 277</b>	<b>15 128 827</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsförvaltning	1 673 455	983 558
Hissar	226 741	258 834
Garage	90 945	301 548
Poolkostnader	158 737	157 714
Reparationer	2 758	-1 633
Elkostnader	1 646 521	2 568 963
Fjärrvärme	1 812 967	1 474 313
Vatten och avlopp	479 684	418 705
Sophämtning	330 013	319 316
Lokalvård/städning	401 389	361 823
Snö- och halkbekämpning	129 077	89 576
Trädgårdsförvaltning		41 138
Underhåll, utgift materialinköp	45 560	23 612
Larm- och bevakningskostnader	41 400	6 616
Bredband och TV	264 115	258 068
Fastighetsförsäkring	111 161	127 433
Fastighetsskatt	642 000	642 000
Övriga driftskostnader	125 979	65 702
<b>Summa</b>	<b>8 182 502</b>	<b>8 097 286</b>

## Not 4 Förvaltning- och externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier	58 445	81 693
Ekonomisk förvaltning	196 670	217 686
Revisionskostnader	52 247	51 423
Konsultkostnader	136 988	45 690
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	180 316	190 163
<b>Summa</b>	<b>624 666</b>	<b>586 655</b>

## Not 5 Styrelsearvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	420 000	545 790
Sociala avgifter	62 122	103 270
<b>Summa</b>	<b>482 122</b>	<b>649 060</b>

## Not 6 Avskrivningar

	År
Föreningen tillämpar följande avskrivningstider:	
-Byggnader	200
-Inventarier	5

## Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 129 236 786	1 129 236 786
-Nyanskaffningar	-	-
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 129 236 786</b>	<b>1 129 236 786</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-16 469 283	-13 605 060
-Årets avskrivning enligt plan	-2 864 224	-2 864 223
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-19 333 507</b>	<b>-16 469 283</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 109 903 279</b>	<b>1 112 767 503</b>
<i>Varav mark</i>	556 392 143	556 392 143
Taxeringsvärde mark	327 200 000	327 200 000
Taxeringsvärde byggnader	567 000 000	567 000 000
<b>Summa</b>	<b>894 200 000</b>	<b>894 200 000</b>

## Not 8 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 797 442	1 797 442
Vid årets slut	1 797 442	1 797 442
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 293 663	-960 259
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-211 713	-333 404
Vid årets slut	-1 505 376	-1 293 663
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>292 066</b>	<b>503 779</b>

## Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fordran parkeringsintäkter	466 776	459 967
Räntefordran bank	14 057	-
Skattekonto	897	98
Övriga fordringar	216	216
<b>Summa</b>	<b>481 946</b>	<b>460 281</b>

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	79 551	234 591
Upplupna intäkter	117 564	247 102
<b>Summa</b>	<b>197 115</b>	<b>481 693</b>

## Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån kortfristig del	183 700 000	131 800 000
Fastighetslån långfristig del	51 800 000	103 700 000
<b>Summa</b>	<b>235 500 000</b>	<b>235 500 000</b>

Långgivare	Ränta	Villkors- ändringsdag	Belopp
<b>Kortfristig del</b>			
SEB lån 47439612	4,38 %	2024-01-28	40 000 000
SEB lån 47439620	4,38 %	2024-01-28	40 000 000
SEB lån 47439639	4,38 %	2024-01-28	25 900 000
SEB lån 46439655	4,38 %	2024-01-28	25 900 000
SEB lån 46474872	0,61 %	2024-01-28	31 700 000
SEB lån 46474880	0,82 %	2024-03-28	20 200 000
Summa			<b>183 700 000</b>
<b>Långfristig del</b>			
SEB lån 46474910	1,48%	2026-03-28	51 800 000
Summa			<b>51 800 000</b>

Lån som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2024 omsätts.



## Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Moms	255 266	225 576
Övriga kortfristiga skulder	1 254	-
<b>Summa</b>	<b>256 520</b>	<b>225 576</b>

## Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda intäkter	1 509 092	1 294 400
Upplupna kostnader	1 491 348	1 727 471
<b>Summa</b>	<b>3 000 440</b>	<b>3 021 871</b>

## Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	251 000 000	251 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>251 000 000</b>	<b>251 000 000</b>

## Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 10% från och med den 1 januari 2024.

## Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

Fredrik Carlborg  
Styrelseordförande

Ninos Malki  
Styrelseledamot

Aznif Demir  
Styrelseledamot

Leif Rundqvist  
Styrelseledamot

Per-Olka Skrifvare  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur  
Parameter Revision AB

Josef Bergenheim  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
26.03.2024 08:42

SENT BY OWNER:

Josef Bergerheim • 25.03.2024 09:41

DOCUMENT ID:  
SJld3u2CRp

ENVELOPE ID:

rJun\_hA0T-SJld3u2CRp

DOCUMENT NAME:

ÅR 2023 Brf Rosteriet.pdf

18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AZNIF DEMIR	Signed	25.03.2024 10:27	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/11/18)
	Authenticated	25.03.2024 10:22	Low	
2. Gunnar Per-Ola Skrifvare	Signed	25.03.2024 11:12	eID	Swedish BankID (DOB: 1952/07/12)
	Authenticated	25.03.2024 11:02	Low	
3. Carl Fredrik Carlborg	Signed	25.03.2024 17:54	eID	Swedish BankID (DOB: 1981/01/11)
	Authenticated	25.03.2024 17:51	Low	
4. NINOS MALKI	Signed	25.03.2024 18:16	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/12/05)
	Authenticated	25.03.2024 14:45	Low	
5. Leif Rundqvist	Signed	25.03.2024 20:12	eID	Swedish BankID (DOB: 1961/09/03)
	Authenticated	25.03.2024 10:06	Low	
6. JOSEF BERGERHEIM	Signed	26.03.2024 08:42	eID	Swedish BankID (DOB: 1993/12/02)
	Authenticated	26.03.2024 08:41	Low	

\* 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 Brf Rosteriet  
Org.nr. 769617-1078

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rosteriet för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Josef Bergerheim

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

26.03.2024 08:41

SENT BY OWNER:

Zimone Jansson · 26.03.2024 08:39

DOCUMENT ID:

rk-upigg10

ENVELOPE ID:

rkgITiexJR-rk-upigg10

DOCUMENT NAME:

001 Revisionsberättelser ISA\_Föreningar.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOSEF BERGERHEIM	Signed	26.03.2024 08:41	eID	Swedish BankID (DOB: 1993/12/02)
	Authenticated	26.03.2024 08:40	Low	

\* 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