



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Södra Rosendal i Uppsala

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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-09-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-05-04 och nuvarande stadgar registrerades 2022-09-26 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
Kåbo 55:3	2018	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017-2018 och består av 2 flerbostadshus. Värdeåret är 2017

Föreningen har 107 bostadsrätter om totalt 7 509 kvm. Byggnadernas totalyta är 7509 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Martin Halldén	Ordförande
Clara Sundström	Styrelseledamot
Eva Karin Allera	Styrelseledamot
Hans Holck Clausen	Styrelseledamot
Lollo Vedbring	Styrelseledamot
Joachim Lindqvist	Suppleant

### Valberedning

Jenny Händestam  
Nashmil Berzenci  
Agneta Nilsson

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

Niclas Wärenfeldt, BoRevision i Sverige AB Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

## Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning och skötsel	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Bredband och TV	Telenor
Fjärrvärme	Vattenfall
El	Vattenfall
Restavfall och matavfall	Uppsala Vatten
Övriga avfallsfraktioner	Ragn-Sells Recycling
Städning	Sinnesfrid städservice
Hissar	Schindler hiss
Dörrar, lås och nyckelhantering	Byggbeslag lås och säkerhet
Parkeringsbevakning	Aimo park

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Södra Rosendals samfällighetsförening, med en andel på 36.7%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar gemensam gata och vattenledningar..

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under 2023 genomfördes garantibesiktning av gemensamma anläggningar och lägenheter. Den enda stora anmärkningen var ventilationsanläggningen som inte ger tillräckliga flöden. Detta är ett pågående ärende och var ännu ej åtgärdat vid årets utgång. Under året har ett av föreningens lån, på ca 32 mnkr, omsatts, varvid räntan gick upp från 1,45% till 4,40%. Totalt har föreningen ca 100 mnkr i lån, fördelat på tre lån. Nästa lån ska omsättas i slutet av 2024 och det tredje under 2025. Elpriset har stabiliserats, men under 2024 väntar stora taxehöjningar på fjärrvärme (17%) och vatten (28%). Sammantaget innebär det att vi, liksom alla andra bostadsrättsföreningar och hushåll, behöver anpassa våra avgifter. Avgifterna höjs därför med 15% från 1 januari 2024. Det är sannolikt att ytterligare höjningar behövs de kommande åren när vi ska omsätta flera av våra lån

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 3%.

### Övriga uppgifter

Tre nyhetsbrev har distribuerats digitalt och i brevlådorna. Många medlemmar är även med i facebookgruppen Brf Södra Rosendal, men den används inte av styrelsen som primär informationskanal. Under våren arrangerades ett mingel på gården, med korv och tipspromenad. En cykelfest arrangerades under hösten 2023 där det gavs möjlighet att lära känna sina grannar under trevliga former.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 176 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 15. Det har under året skett 10 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 658 781	6 647 655	6 593 166	6 593 166
Resultat efter fin. poster	-2 645 282	-2 343 177	-1 963 005	-1 811 954
Soliditet (%)	74	73	73	73
Yttre fond	2 655 000	2 145 000	1 635 000	750 000
Taxeringsvärde	299 704 000	299 704 000	311 539 000	311 539 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	802	806	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,2	90,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	13 054	13 281	13 427	8 580
Skuldsättning per kvm totalyta	13 054	13 281	13 427	8 580
Sparande per kvm totalyta	223	262	312	232
Elkostnad per kvm totalyta, kr	71	114	88	38
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	75	67	70	38
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	24
Energikostnad per kvm totalyta	146	180	157	100
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,35	-	-	-
Räntekänslighet (%)	16,05	16,47	-	-

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

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

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

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

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

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

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

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

Kostnader för el (totalt 218 049 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

## Uppllysning vid förlust

Föreningen har ett positivt resultat exklusive avskrivningarna.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	287 895 000	-	-	287 895 000
Fond, yttre underhåll	2 145 000	-	510 000	2 655 000
Balanserat resultat	-7 473 805	-2 343 177	-510 000	-10 326 982
Årets resultat	-2 343 177	2 343 177	-2 645 282	-2 645 282
<b>Eget kapital</b>	<b>280 223 018</b>	<b>0</b>	<b>-2 645 282</b>	<b>277 577 736</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 816 982
Årets resultat	-2 645 282
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-510 000
<b>Totalt</b>	<b>-12 972 264</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-12 972 264</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	6 658 781	6 647 655
Övriga rörelseintäkter	3	173 963	51 202
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 832 744</b>	<b>6 698 856</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 153 181	-3 185 704
Övriga externa kostnader	8	-534 721	-414 912
Personalkostnader	9	-150 216	-134 101
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 319 828	-4 308 156
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 157 946</b>	<b>-8 042 873</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 325 202</b>	<b>-1 344 017</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 187	2 574
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 338 267	-1 001 734
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 320 081</b>	<b>-999 160</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 645 282</b>	<b>-2 343 177</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 645 282</b>	<b>-2 343 177</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	373 749 395	378 057 563
Maskiner och inventarier	13	128 290	0
Pågående projekt	12	0	279 900
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>373 877 685</b>	<b>378 337 463</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	50 000	50 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>373 927 685</b>	<b>378 387 463</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		90 158	82 129
Övriga fordringar	15	2 194 272	2 485 836
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	242 175	443 449
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 526 605</b>	<b>3 011 415</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		523 333	311 097
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>523 333</b>	<b>311 097</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 049 937</b>	<b>3 322 512</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>376 977 622</b>	<b>381 709 975</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		287 895 000	287 895 000
Fond för yttre underhåll		2 655 000	2 145 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>290 550 000</b>	<b>290 040 000</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-10 326 982	-7 473 805
Årets resultat		-2 645 282	-2 343 177
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-12 972 264</b>	<b>-9 816 982</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>277 577 736</b>	<b>280 223 018</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	66 425 666	63 750 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>66 425 666</b>	<b>63 750 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		31 600 000	35 975 666
Leverantörsskulder		183 610	661 315
Skatteskulder		94 080	84 430
Övriga kortfristiga skulder		189 624	60 848
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	18	906 907	954 697
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>32 974 221</b>	<b>37 736 956</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>376 977 622</b>	<b>381 709 975</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 325 202</b>	<b>-1 344 017</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	4 319 828	4 308 156
	<b>2 994 626</b>	<b>2 964 139</b>
Erhållen ränta	18 187	2 574
Erlagd ränta	-1 332 657	-1 002 070
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 680 156</b>	<b>1 964 643</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	231 591	-128 422
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-392 680	482 497
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 519 067</b>	<b>2 318 717</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	139 950	-279 900
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>139 950</b>	<b>-279 900</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 700 000	-1 100 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 700 000</b>	<b>-1 100 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-40 983</b>	<b>938 817</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 754 632</b>	<b>1 815 815</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 713 649</b>	<b>2 754 632</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Södra Rosendal i Uppsala 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 el.

#### 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	0,83 - 2,5 %
Installationer	10 %

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 890 640	5 719 104
Hysesintäkter lokaler, moms	0	37 390
Hysesintäkter garage, moms	473 952	471 552
Hysesintäkter p-plats, moms	800	0
Hysesintäkter förråd	18 000	17 750
Deb. fastighetsskatt, moms	37 392	0
El, moms	138 471	335 251
Elintäkter laddstolpe moms	9 100	0
Nycklar/lås vidarefakturerering	100	0
Påminnelseavgift	480	0
Pantsättningsavgift	44 100	54 338
Överlåtelseavgift	28 875	0
Andrahandsuthyrning	16 876	10 754
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	1 500
Öres- och kronutjämning	-5	17
<b>Summa</b>	<b>6 658 781</b>	<b>6 647 655</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	187 920	0
Övriga intäkter	-13 957	36 225
Återbäring försäkringsbolag	0	14 977
<b>Summa</b>	<b>173 963</b>	<b>51 202</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	25 946	16 839
Städning enligt avtal	200 867	191 841
Hissbesiktning	17 808	2 259
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	175 000
Bevakning	2 813	0
Myndighetstillsyn	6 400	0
Gårdkostnader	0	5 038
Gemensamma utrymmen	2 310	24 275
Sophantering	0	15 691
Snöröjning/sandning	7 515	4 799
Serviceavtal	235 407	48 051
Mattvätt/Hyrmattor	-3 001	15 656
Förbrukningsmaterial	9 309	18 688
<b>Summa</b>	<b>505 374</b>	<b>518 137</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Trapphus/port/entr	26 998	10 241
Dörrar och lås/porttele	16 717	22 589
VVS	11 375	20 560
Värmeanläggning/undercentral	0	11 719
Ventilation	0	4 719
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	16 040
Hissar	50 510	28 717
Garage/parkering	13 990	0
<b>Summa</b>	<b>119 590</b>	<b>114 585</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	536 381	854 415
Utbetalning elstöd	174 208	0
Uppvärmning	560 239	500 874
Sophämtning/renhållning	186 146	157 502
<b>Summa</b>	<b>1 456 974</b>	<b>1 512 791</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	123 843	115 560
Bredband	364 805	369 840
Samfällighetsavgifter	535 554	507 752
Fastighetsskatt	47 040	47 040
<b>Summa</b>	<b>1 071 242</b>	<b>1 040 192</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	3 292	11 550
Tele- och datakommunikation	9 991	1 991
Inkassokostnader	0	4 553
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	358
Revisionsarvoden extern revisor	18 125	20 500
Fritids och trivselkostnader	1 483	2 969
Föreningskostnader	1 600	4 075
Förvaltningsarvode enl avtal	245 643	258 952
Överlåtelsekostnad	16 540	0
Pantsättningskostnad	18 912	0
Administration	14 708	91 041
Konsultkostnader	204 428	18 922
<b>Summa</b>	<b>534 721</b>	<b>414 912</b>

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	118 912	109 400
Arbetsgivaravgifter	31 304	24 701
<b>Summa</b>	<b>150 216</b>	<b>134 101</b>

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 337 885	1 001 699
Dröjsmålsränta	38	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	344	0
Övriga räntekostnader	0	35
<b>Summa</b>	<b>1 338 267</b>	<b>1 001 734</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	397 460 563	397 460 563
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>397 460 563</b>	<b>397 460 563</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-19 403 000	-15 094 844
Årets avskrivning	-4 308 168	-4 308 156
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-23 711 168</b>	<b>-19 403 000</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>373 749 395</b>	<b>378 057 563</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>87 052 314</i>	<i>87 052 314</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	217 704 000	217 704 000
Taxeringsvärde mark	82 000 000	82 000 000
<b>Summa</b>	<b>299 704 000</b>	<b>299 704 000</b>

## NOT 12, PÅGÅENDE ARBETE

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	279 900	0
Anskaffningar under året	0	279 900
Färdigställt under året	-279 900	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>279 900</b>



<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	0	0
Årets inköp	139 950	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>139 950</b>	<b>0</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-11 660	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-11 660</b>	<b>0</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>128 290</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, LÅNGFRISTIGA PLACERINGAR</b>	<b>Verkligt värde 2023-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2023-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2022-12-31</b>
500st Aktier Södra Rosendal Parkering AB	50 000	50 000	50 000
<b>Summa</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

<b>NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	1 388	39 734
Klientmedel	0	1 390 648
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	2 567	2 567
Transaktionskonto	1 122 143	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 052 887
<b>Summa</b>	<b>2 194 272</b>	<b>2 485 836</b>

<b>NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	16 181	245 003
Förutbet försäkr premier	108 814	101 753
Förutbet bredband	100 065	0
Upplupna intäkter	17 115	96 693
<b>Summa</b>	<b>242 175</b>	<b>443 449</b>

<b>NOT 17, 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>
Handelsbanken	2025-09-01	0,73 %	32 250 000	32 250 000
SEB	2026-08-28	4,40 %	34 575 666	35 275 666
Handelsbanken	2024-12-01	0,78 %	31 200 000	32 200 000
<b>Summa</b>			<b>98 025 666</b>	<b>99 725 666</b>
Varav kortfristig del			31 600 000	35 975 666

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 92 853 166 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Uppl kostn el	64 537	146 482
Uppl kostnad Värme	86 460	78 892
Uppl kostnad Extern revisor	20 000	20 000
Uppl kostn räntor	28 070	22 460
Uppl kostnad arvoden	6 143	24 548
Beräknade uppl. sociala avgifter	1 930	7 713
Förutbet hyror/avgifter	699 767	654 602
<b>Summa</b>	<b>906 907</b>	<b>954 697</b>

<b>NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	110 000 000	110 000 000

## **NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

Uppsala

---

Clara Sundström  
Styrelseledamot

---

Eva Karin Allera  
Styrelseledamot

---

Hans Holck Clausen  
Styrelseledamot

---

Lollo Vedbring  
Styrelseledamot

---

Martin Halldén  
Ordförande

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

---

BoRevision i Sverige AB  
Niclas Wärenfeldt  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
12.05.2024 19:31

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 10.04.2024 04:09

DOCUMENT ID:  
r1WMkHOMl0

ENVELOPE ID:  
rJfyBOXe0-r1WMkHOMl0

DOCUMENT NAME:  
Brf Södra Rosendal i Uppsala, 769630-6856 - Årsredovisning 2023.  
pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Eva Karin Allera karin@brfsodrarosendal.se	Signed Authenticated	10.04.2024 18:28 10.04.2024 18:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/11/01) IP: 92.34.249.158
2. MARTIN HALLDÉN martin@brfsodrarosendal.se	Signed Authenticated	13.04.2024 14:37 13.04.2024 14:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/09/01) IP: 92.34.243.151
3. CLARA SUNDSTRÖM clara@brfsodrarosendal.se	Signed Authenticated	14.04.2024 09:34 14.04.2024 09:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/12/25) IP: 95.193.46.202
4. LOLLO VEDBRING lollo@brfsodrarosendal.se	Signed Authenticated	15.04.2024 12:17 15.04.2024 12:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/11/21) IP: 192.121.3.65
5. Hans Göran Wilhelm Holck Clausen hans@brfsodrarosendal.se	Signed Authenticated	12.05.2024 17:13 12.05.2024 17:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/05/14) IP: 92.34.242.212
6. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se	Signed Authenticated	12.05.2024 19:31 12.05.2024 19:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/06/03) IP: 20.71.225.201

\* 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 Södra Rosendal i Uppsala, org.nr. 769630-6856

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Södra Rosendal i Uppsala för räkenskapsåret 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Södra Rosendal i Uppsala för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 yrkesetiska 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 mitt 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 ersättningskyldighet 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 mitt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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 överträdelse 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
12.05.2024 19:32

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 10.04.2024 04:09

DOCUMENT ID:  
HymfkHdQxR

ENVELOPE ID:  
HJlf1B\_meA-HymfkHdQxR

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse digitalt.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Niclas Wärenfeldt	Signed	12.05.2024 19:32	eID	Swedish BankID (DOB: 1979/06/03)
niclas.warenfeldt@borevision.se	Authenticated	12.05.2024 19:32	Low	IP: 20.71.225.201

\* 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