



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Rosenberg 1

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. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b> .....                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b> .....                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b> .....                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b> .....                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b> .....                               | <b>s. 14</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till lägenheten. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-05-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-04-12 och nuvarande stadgar registrerades 2021-05-25 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun   |
|----------------------|---------|----------|
| Agnat 1              | 2021    | Tidaholm |
| Haspeln 1            | 2021    | Tidaholm |
| Spinnaren 1          | 2021    | Tidaholm |
| Spöt 1               | 2021    | Tidaholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Skaraborg.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2020-2022

Värdeåret är inte fastställt.

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 1 832 kvm. Byggnadernas totalyta är 1832 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Mikael Rundberg   | Ordförande      |
| Anna Blomberg     | Styrelseledamot |
| Stefan Veithoefer | Styrelseledamot |

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Joel Erixon    Revisor    GBG Audit AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

### Avtal med leverantörer

|                       |                                     |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| VA/avfall             | Tidaholms kommun                    |
| Förhandling av lån    | Finopti                             |
| Lån                   | Nordea                              |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Vi har förhandlat om räntan på 2 av våra 3 lån där räntan hamnade på 3.90%. Vi tog hjälp av företaget Finopti när vi förhandlade om räntan för att säkerhetsställa att vi skulle få så låg ränta som möjligt.

Den lägre räntan gjorde att vi kunde undvika eventuell höjning av avgift för medlemmarna.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 25 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 27 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal  | 2023    | 2022    | 2021 | 2020 |
|--|---------|---------|------|------|
| Nettoomsättning                                    | 377 584 | 32 017  | -    | -    |
| Resultat efter fin. poster                         | 48 397  | 23 517  | -    | -    |
| Soliditet (%)                                      | 66      | 56      | 34   | -    |
| Yttre fond   | 88 000  | -       | -    | -    |
| Taxeringsvärde                                     | 988 000 | 988 000 | -    | -    |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 637     | -       | -    | -    |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 83,2    | -       | -    | -    |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 9 322   | 9 416   | -    | -    |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 9 322   | 9 416   | -    | -    |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 173     | 13      | -    | -    |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 31      | -       | -    | -    |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | -       | 3       | -    | -    |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 34      | 5       | -    | -    |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 64      | 7       | -    | -    |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 4,66    | -       | -    | -    |
| Räntekänslighet (%)                                | 14,63   | -       | -    | -    |

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

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

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

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2022-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2023-12-31        |
|--------------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 28 390 000        | -  | 5 320 000                       | 33 710 000        |
| Upplåtelseavgifter       | 0                 | -  | 222 185                         | 222 185           |
| Fond, yttre<br>underhåll | 0                 | -  | 88 000                          | 88 000            |
| Balanserat resultat      | 0                 | 23 517                                       | -88 000                         | -64 483           |
| Årets resultat           | 23 517            | -23 517                                      | 48 397                          | 48 397            |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>28 413 517</b> | <b>0</b>                                     | <b>5 590 582</b>                | <b>34 004 099</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                |
|--|----------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 23 517         |
| Årets resultat   | 48 397         |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -88 000        |
| <b>Totalt</b>  | <b>-16 086</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|   |                |
|---|----------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 0              |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-16 086</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    | 377 584          | 32 017          |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3    | 1 024 723        | 208 470         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |      | <b>1 402 307</b> | <b>240 487</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |      |                  |                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |      | -267 848         | 0               |
| Driftskostnader                                   | 4, 5 | -214 427         | -27 329         |
| Övriga externa kostnader                          | 6    | -80 044          | -143 329        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |      | <b>-562 318</b>  | <b>-170 658</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |      | <b>839 989</b>   | <b>69 829</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |      |                  |                 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |      | 7 466            | 0               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 7    | -799 058         | -46 312         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |      | <b>-791 592</b>  | <b>-46 312</b>  |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |      | <b>48 397</b>    | <b>23 517</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |      | <b>48 397</b>    | <b>23 517</b>   |



## Balansräkning

| Tillgångar                                     | Not | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |     |                   |                   |
| Byggnad och mark                               | 8   | 50 976 092        | 2 165 200         |
| Pågående projekt                               |     | 0                 | 31 291 565        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>50 976 092</b> | <b>33 456 765</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Långfristiga värdepappersinnehav               | 10  | 0                 | 2 401 570         |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>0</b>          | <b>2 401 570</b>  |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |     | <b>50 976 092</b> | <b>35 858 335</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |     |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                    |     | 11 640            | -0                |
| Övriga fordringar                              | 11  | 222 035           | 195 502           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>233 675</b>    | <b>195 502</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |     | 0                 | 14 242 311        |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |     | <b>0</b>          | <b>14 242 311</b> |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |     | <b>233 675</b>    | <b>14 437 813</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>51 209 767</b> | <b>50 296 148</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 33 932 185        | 28 390 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 88 000            | 0                 |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>34 020 185</b> | <b>28 390 000</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -64 483           | 0                 |
| Årets resultat                               |     | 48 397            | 23 517            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-16 086</b>    | <b>23 517</b>     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>34 004 099</b> | <b>28 413 517</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12  | 16 905 000        | 5 692 500         |
| Övriga långfristiga skulder                  |     | 0                 | 2 401 570         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>16 905 000</b> | <b>8 094 070</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 172 500           | 11 557 500        |
| Leverantörsskulder                           |     | 0                 | 587 286           |
| Skatteskulder                                |     | 9 880             | 9 880             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 0                 | 1 608 687         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13  | 118 288           | 25 208            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>300 668</b>    | <b>13 788 561</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>51 209 767</b> | <b>50 296 148</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december   | 2023               | 2022               |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                    |                    |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>839 989</b>     | <b>69 829</b>      |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                    |                    |
| Årets avskrivningar   | 267 848            | 0                  |
|   | <b>1 107 837</b>   | <b>69 829</b>      |
| Erhållen ränta  | 7 466              | 0                  |
| Erlagd ränta  | -805 973           | -28 378            |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>309 330</b>     | <b>41 451</b>      |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>  |                    |                    |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -356               | -11 065            |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -2 095 978         | 47 927             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-1 787 004</b>  | <b>78 313</b>      |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                    |                    |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -17 787 175        | -31 290 781        |
| Förvärv av finansiella tillgångar   | 0                  | -2 401 570         |
| Avyttring av finansiella tillgångar   | 2 401 570          | 0                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-15 385 605</b> | <b>-33 692 351</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                    |                    |
| Bundet eget kapital   | 5 542 185          | 27 290 000         |
| Upptagna lån  | 0                  | 19 651 570         |
| Amortering av lån   | -2 574 070         | 0                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>2 968 115</b>   | <b>46 941 570</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>-14 204 494</b> | <b>13 327 533</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>   | <b>14 426 530</b>  | <b>1 098 997</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>   | <b>222 035</b>     | <b>14 426 530</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för vatten.

#### 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 % |
|---------|-----|

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.

#### 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    | 1 088 014      | 185 109       |
| Årsavgifter - bortfall  | -708 712       | -185 109      |
| Hysesintäkter garage    | -81 354        | 0             |
| Vatten                  | 79 156         | 19 460        |
| Pantsättningsavgift     | 483            | 12 558        |
| Öres- och kronutjämning | -3             | -1            |
| <b>Summa</b>            | <b>377 584</b> | <b>32 017</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2023             | 2022           |
|-----------------------|------------------|----------------|
| Fakturerade kostnader | 0                | 200 000        |
| Övriga intäkter       | 1 024 723        | 8 470          |
| <b>Summa</b>          | <b>1 024 723</b> | <b>208 470</b> |

## NOT 4, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2023           | 2022          |
|-------------------------|----------------|---------------|
| EI                      | 56 303         | 0             |
| Uppvärmning             | 0              | 5 000         |
| Vatten                  | 61 768         | 8 455         |
| Sophämtning/renhållning | 33 545         | 3 994         |
| <b>Summa</b>            | <b>151 616</b> | <b>17 449</b> |

## NOT 5, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2023          | 2022         |
|------------------------|---------------|--------------|
| Fastighetsförsäkringar | 52 931        | 0            |
| Fastighetsskatt        | 9 880         | 9 880        |
| <b>Summa</b>           | <b>62 811</b> | <b>9 880</b> |

## NOT 6, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2023          | 2022           |
|---------------------------------|---------------|----------------|
| Kreditupplysning                | 0             | 4 347          |
| Förvaltningskostnader           | 8 200         | 0              |
| Revisionsarvoden extern revisor | 14 875        | 6 375          |
| Föreningskostnader              | 473           | 0              |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 39 312        | 20 972         |
| Pantsättningskostnad            | 725           | 0              |
| Övriga förvaltningsarvoden      | 0             | 9 300          |
| Administration                  | 3 959         | 102 335        |
| Konsultkostnader                | 12 500        | 0              |
| <b>Summa</b>                    | <b>80 044</b> | <b>143 329</b> |

## NOT 7, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2023           | 2022          |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 799 058        | 46 312        |
| <b>Summa</b>                 | <b>799 058</b> | <b>46 312</b> |

## NOT 8, BYGGNAD OCH MARK

|   | 2023-12-31        | 2022-12-31       |
|---|-------------------|------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                  |
| Ingående                                      | 2 165 200         | 2 165 200        |
| Omfördelat från Pågående projekt              | 49 078 740        | 0                |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>51 243 940</b> | <b>2 165 200</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                  |
| Ingående                                      | 0                 | 0                |
| Årets avskrivning                             | -267 848          | 0                |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-267 848</b>   | <b>0</b>         |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>50 976 092</b> | <b>2 165 200</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>5 326 940</i>  | <i>2 165 200</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                  |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 0                 | 0                |
| Taxeringsvärde mark                           | 988 000           | 988 000          |
| <b>Summa</b>                                  | <b>988 000</b>    | <b>988 000</b>   |

## NOT 9, PÅGÅENDE PROJEKT

|                          | 2023-12-31  | 2022-12-31        |
|--------------------------|-------------|-------------------|
| Vid årets början         | 31 291 565  | 784               |
| Anskaffningar under året | 17 787 175  | 31 290 781        |
| Färdigställt under året  | -49 078 740 | 0                 |
| <b>Vid årets slut</b>    | <b>0</b>    | <b>31 291 565</b> |

## NOT 10, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

|                    | 2023-12-31 | 2022-12-31       |
|--------------------|------------|------------------|
| Aktier och andelar | 0          | 2 401 570        |
| <b>Summa</b>       | <b>0</b>   | <b>2 401 570</b> |

## NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                                | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Klientmedel                    | 0              | 184 218        |
| Övriga kortfristiga fordringar | 0              | 11 284         |
| Transaktionskonto              | 114 569        | 0              |
| Borgo räntekonto               | 107 466        | 0              |
| <b>Summa</b>                   | <b>222 035</b> | <b>195 502</b> |

## NOT 11, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2023-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 | Skuld<br>2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea                | 2025-12-17               | 4,81 %                  | 5 692 500           | 5 750 000           |
| Nordea                | 2025-12-17               | 3,90 %                  | 5 692 500           | 5 750 000           |
| Nordea                | 2025-12-17               | 3,90 %                  | 5 692 500           | 5 750 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>17 077 500</b>   | <b>17 250 000</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 172 500             | 11 557 500          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 215 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                         | 2023-12-31     | 2022-12-31    |
|-------------------------|----------------|---------------|
| Uppl kostn räntor       | 11 019         | 17 934        |
| Förutbet hyror/avgifter | 107 269        | 7 274         |
| <b>Summa</b>            | <b>118 288</b> | <b>25 208</b> |

## NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 17 250 000 | 17 250 000 |

## NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

Tidaholm

---

Anna Blomberg  
Styrelseledamot

---

Mikael Rundberg  
Ordförande

---

Stefan Veithoefer  
Styrelseledamot

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

---

Joel Erixon  
Auktoriserad revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2024 21:03

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 15.04.2024 09:55

DOCUMENT ID:

S1WnvpL9eR

ENVELOPE ID:

BkXswp8qeC-S1WnvpL9eR

DOCUMENT NAME:

Brf Rosenberg 1, 769638-7203 - Årsredovisning 2023.pdf  
16 pages

## Activity log

| RECIPIENT   | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS  |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. ANNA BLOMBERG<br>anna.cajfors@hotmail.com              | Signed<br>Authenticated | 15.04.2024 10:22<br>15.04.2024 10:22 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1980/03/31)<br>IP: 94.191.153.175 |
| 2. STEFAN VEITHOEFER<br>saelent@hotmail.com               | Signed<br>Authenticated | 15.04.2024 20:49<br>15.04.2024 20:28 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1987/12/27)<br>IP: 79.99.174.217  |
| 3. Mikael Wilhelm Rundberg<br>rundberg.mikael@hotmail.com | Signed<br>Authenticated | 17.04.2024 20:51<br>15.04.2024 20:10 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1994/05/02)<br>IP: 45.154.36.131  |
| 4. JOEL ERIXON<br>joel@gbgaudit.se                        | Signed<br>Authenticated | 17.04.2024 21:03<br>17.04.2024 21:02 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1979/10/31)<br>IP: 172.226.48.74  |

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rosenberg 1

Org.nr. 769638-7203

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rosenberg 1 för år 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". 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 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

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 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. 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 och andra författningar**

### **Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rosenberg 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joel Erixon

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2024 21:02

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 15.04.2024 09:55

DOCUMENT ID:

H13P68qeC

ENVELOPE ID:

rJfIDTLcxR-H13P68qeC

DOCUMENT NAME:

BRF Rosenberg 1 - Revisionsberättelse 2023.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT        | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|------------------|---------------|------------------|--------|----------------------------------|
| 1. JOEL ERIXON   | Signed        | 17.04.2024 21:02 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1979/10/31) |
| joel@gbgaudit.se | Authenticated | 17.04.2024 21:01 | Low    | IP: 172.226.48.74                |

\* 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