

Årsredovisning 2024

Brf Rosteriet 1

769630-5536



Välkommen till årsredovisningen för Brf Rosteriet 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-08-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-04-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-02 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
Uppsala Kungsängen 24:16, Uppsala kommun	-	-

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2017

Föreningen har 160 bostadsrätter om totalt 8 559 kvm och 2 lokaler om 1 364 kvm. Byggnadernas totalyta är 11235 kvm.

Styrelsens sammansättning

Yngve Tomas Persson	Ordförande
Erik Lundström	Styrelseledamot
Ingemar Källebrink	Styrelseledamot
Jakob Tännander	Suppleant
Mazdak Sarvari	Suppleant
Per Luks	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Per Hammar Revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2068. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Avtal med leverantörer

Balkonginglasning	Sakkes
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El och värme	Vattenfall
Fastighetsskötsel	Bredablickgruppen (UBC)
Försäkring	Trygghansa
Försäkringsmäklare	Bolander & Co
Hissbesiktning	Dekra
Inkassotjänst	Alektum
Internet, TV och telefoni	Tele2
Mätaravläsning	Infometric
Nyckelhantering	Certego
Parkeringsövervakning	Aimo Park
Serive och underhåll hissar	Schindler hiss
Trapphusstäd	Städgruppen
Vattenförsörjning och sophantering	Uppsala vatten
Återvinning	Returpappercentralen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett av föreningens lån (ca 51 miljoner) är omlagt under året.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-04-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Under året har nytt serviceavtal tecknats för föreningens hissar.

Avtalsförlängning gällande föreningens bredband vilket bland annat innebär en ökning från 250 till 1000 Mbps men till samma kostnad som tidigare.

Övriga uppgifter

Styrelsen har i samarbete med Presto Brandsäkerhet AB upprättat en digital pärm för det systematiska brandskyddsarbetet.

En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts i föreningen. Syftet är att säkerställa att inomhusklimatet är bra och att ventilationssystemen fungerar. Nästa gång den ska göras är om tre år.

Under året genomfördes, trots upprepade försök från styrelsens sida om dialog, en avhysning av en medlem i föreningen på grund av upprepade obetalda avgifter.

Föreningen har gjort en elsäkerhetsinventering enligt de nya elsäkerhetsföreskrifterna (ELSÄK-FS 2022:3). Det handlar bland annat om inventering av befintlig elanläggning, riskbedömningar, samt förslag på åtgärder och periodiska kontroller av elinstallationer enligt elsäkerhetslagen (2016:732).

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 281 st. Tillkommande medlemmar under året var 43 och avgående medlemmar under året var 50. Vid räkenskapsårets slut fanns det 274 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 35 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	11 102 739	10 453 782	8 457 416	8 439 443
Resultat efter fin. poster	-1 898 117	-1 536 634	-2 190 628	-904 664
Soliditet (%)	75	75	75	75
Yttre fond	1 225 070	968 070	949 070	755 070
Taxeringsvärde	381 064 000	381 064 000	381 064 000	275 790 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	902	853	639	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	69,6	68,4	64,8	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 836	15 090	15 343	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 303	11 496	11 689	-
Sparande per kvm totalyta, kr	175	207	170	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	51	57	96	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	79	68	61	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	34	34	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	174	158	192	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,45	2,96	1,52	-
Räntekänslighet (%)	16,44	17,69	23,98	-

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 och vatten (totalt 766 166 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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	404 435 000	-	-	404 435 000
Upplåtelseavgifter	1 914 309	-	-	1 914 309
Fond, yttre underhåll	968 070	-	257 000	1 225 070
Balanserat resultat	-4 864 368	-1 536 634	-257 000	-6 658 002
Årets resultat	-1 536 634	1 536 634	-1 898 117	-1 898 117
Eget kapital	400 916 377	0	-1 898 117	399 018 260

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-6 658 002
Årets resultat	-1 898 117
Totalt	-8 556 119
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	257 000
Balanseras i ny räkning	-8 813 119
	-8 556 119

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 102 739	10 453 782
Övriga rörelseintäkter	3	-5	219 622
Summa rörelseintäkter		11 102 734	10 673 404
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-4 107 081	-3 835 576
Övriga externa kostnader	8	-391 783	-425 236
Personalkostnader	9	-226 053	-225 874
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 860 604	-3 860 604
Summa rörelsekostnader		-8 585 521	-8 347 290
RÖRELSERESULTAT		2 517 213	2 326 114
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 125	43
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-4 416 455	-3 862 791
Summa finansiella poster		-4 415 330	-3 862 748
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 898 117	-1 536 634
ÅRETS RESULTAT		-1 898 117	-1 536 634

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	525 831 355	529 677 991
Maskiner och inventarier	12	91 998	105 966
Summa materiella anläggningstillgångar		525 923 353	529 783 957
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		525 923 353	529 783 957
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		759 891	689 055
Övriga fordringar	13	199 103	74 908
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	618 925	615 324
Summa kortfristiga fordringar		1 577 919	1 379 287
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 249 445	1 575 740
Summa kassa och bank		1 249 445	1 575 740
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 827 364	2 955 027
SUMMA TILLGÅNGAR		528 750 717	532 738 984

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		406 349 309	406 349 309
Fond för yttre underhåll		1 225 070	968 070
Summa bundet eget kapital		407 574 379	407 317 379
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 658 002	-4 864 368
Årets resultat		-1 898 117	-1 536 634
Summa fritt eget kapital		-8 556 119	-6 401 002
SUMMA EGET KAPITAL		399 018 260	400 916 377
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	90 566 725	75 827 500
Övriga långfristiga skulder		73 750	73 750
Summa långfristiga skulder		90 640 475	75 901 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	36 418 700	53 326 625
Leverantörsskulder		250 317	173 051
Skatteskulder		4	25 061
Övriga kortfristiga skulder		221 743	190 624
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 201 218	2 205 996
Summa kortfristiga skulder		39 091 982	55 921 357
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		528 750 717	532 738 984

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 517 213	2 326 114
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 860 604	3 860 604
	6 377 817	6 186 718
Erhållen ränta	1 125	43
Erlagd ränta	-4 487 735	-3 823 685
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 891 207	2 363 076
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-198 632	-829 212
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	149 830	-159 945
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 842 405	1 373 920
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 168 700	-2 168 700
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 168 700	-2 168 700
ÅRETS KASSAFLÖDE	-326 295	-794 780
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 575 740	2 370 520
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 249 445	1 575 740

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rosteriet 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Maskiner och inventarier	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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	6 459 003	6 008 472
Hysesintäkter, lokaler	2 328 784	2 216 200
Hysesintäkter, p-platser	890 203	843 012
Hysesintäkter övr objekt	29 700	29 700
Kabel-TV/Bredband	499 200	499 200
Vatten	288 707	270 079
El	538 655	522 772
Administrativ avgift	493	0
Andrahandsuthyrning	67 994	61 097
Övriga fakturerade kostnader	0	3 250
Summa	11 102 739	10 453 782

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-5	-1
Elprisstöd	0	219 623
Summa	-5	219 622

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning	154 500	155 376
Fastighetsskötsel	147 024	146 222
Besiktning och service	202 077	104 730
Trädgårdsarbete	32 156	0
Snöskottning	706	19 673
Klottersanering	0	2 813
Övrigt	5 625	0
Summa	542 088	428 814

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	613	0
Bostäder VVS	0	4 053
Tvättstuga	5 125	0
Trapphus/port/entr	61 269	0
Soprum/miljöanläggning	19 986	13 726
Dörrar och lås/porttele	22 789	48 695
Övriga gemensamma utrymmen	0	41 533
VA	11 918	0
Ventilation	22 573	43 725
El	30 637	9 581
Hissar	154 635	155 329
Fasader	0	16 875
Garage och p-platser	19 527	17 735
Försäkringsärende/vattenskada	0	15 621
Summa	349 073	366 874

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	574 522	642 308
Uppvärmning	888 288	760 290
Vatten	492 119	377 921
Sophämtning	312 272	324 785
Summa	2 267 201	2 105 305

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	157 719	145 596
Bredband/Kabeltv	490 360	488 348
Fastighetsskatt	300 640	300 640
Summa	948 719	934 584

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	170 548	154 744
Förbrukningsmaterial	385	-5 941
Juridiska kostnader	13 005	63 850
Revisionsarvoden	32 500	41 250
Ekonomisk förvaltning	175 345	171 332
Summa	391 783	425 236

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	172 000	171 880
Sociala avgifter	54 053	53 994
Summa	226 053	225 874

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	4 414 922	3 860 927
Övriga räntekostnader	1 533	1 864
Summa	4 416 455	3 862 791

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	550 844 150	550 844 150
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	550 844 150	550 844 150
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-21 166 159	-17 319 523
Årets avskrivning	-3 846 636	-3 846 636
Utgående ackumulerad avskrivning	-25 012 795	-21 166 159
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	525 831 355	529 677 991
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>164 247 686</i>	<i>164 247 686</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	269 903 000	269 903 000
Taxeringsvärde mark	111 161 000	111 161 000
Summa	381 064 000	381 064 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	139 724	139 724
Utgående anskaffningsvärde	139 724	139 724
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-33 758	-19 790
Avskrivningar	-13 968	-13 968
Utgående avskrivning	-47 726	-33 758
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	91 998	105 966

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	50	486
Skattefordringar	2 498	0
Övriga fordringar	196 555	74 422
Summa	199 103	74 908

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	189 416	186 692
Försäkringspremier	129 729	124 474
Vatten	0	46 672
Förvaltning	49 983	48 507
Varmvatten och el	249 797	208 979
Summa	618 925	615 324

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-07-28	4,37 %	13 750 000	15 250 000
SEB	2025-07-28	4,37 %	22 000 000	22 000 000
Stadshypotek	2028-07-30	2,80 %	51 157 925	51 416 625
Stadshypotek	2027-07-30	3,27 %	40 077 500	40 487 500
Summa			126 985 425	129 154 125
Varav kortfristig del			36 418 700	53 326 625

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 116 141 925 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel	12 252	11 774
El	78 270	77 506
Uppvärmning	113 870	122 241
Utgiftsräntor	464 532	535 812
Sociala avgifter	55 425	54 000
Förutbetalda avgifter/hyror	1 269 219	1 202 763
Styrelsearvode	176 400	171 900
Beräknat revisionsarvode	31 250	30 000
Summa	2 201 218	2 205 996

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	144 240 000	144 240 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgiften med 9% från och med 2025-03-01. Styrelsen kommer påbörja en omförhandling av två lån om totalt 35 miljoner kronor som löper ut till sommaren.

Underskrifter

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

Uppsala

Erik Lundström
Styrelseledamot

Ingemar Källebrink
Styrelseledamot

Yngve Tomas Persson
Ordförande

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

KPMG AB
Per Hammar
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
11.04.2025 18:09

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering • 08.04.2025 11:46

DOCUMENT ID:
B1UutlOfR1g

ENVELOPE ID:
BJX_Fx_GAye-B1UutlOfR1g

DOCUMENT NAME:
Brf Rosteriet 1, 769630-5536 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Yngve Tomas Persson tomas@rosteriet1.se	Signed Authenticated	09.04.2025 14:02 09.04.2025 13:31	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
2. ERIK LUNDSTRÖM erik@rosteriet1.se	Signed Authenticated	09.04.2025 17:35 09.04.2025 17:34	eID Low	Swedish BankID IP: 195.67.168.9
3. KARL OLOV INGEMAR KÄLLEBRIN K ingemar@rosteriet1.se	Signed Authenticated	10.04.2025 20:05 10.04.2025 09:21	eID Low	Swedish BankID IP: 78.79.160.250
4. PER G HAMMAR per.hammar@kpmg.se	Signed Authenticated	11.04.2025 18:09 11.04.2025 18:09	eID Low	Swedish BankID IP: 195.84.56.2

* 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 Rosteriet 1, org. nr 769630-5536

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rosteriet 1 för år 2024.

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 2024 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 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 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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, förfälskning, 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 Bostadsrättsföreningen Rosteriet 1 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 försumelse 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 den elektroniska underskriften

KPMG AB

Per Hammar

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
11.04.2025 18:10

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 08.04.2025 11:46

DOCUMENT ID:
HyVuYxufCyl

ENVELOPE ID:
SyMuteuf0Je-HyVuYxufCyl

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2024 Brf Rosteriet 1.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER G HAMMAR	Signed	11.04.2025 18:10	eID	Swedish BankID
per.hammar@kpmg.se	Authenticated	11.04.2025 18:10	Low	IP: 195.84.56.2

* 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.

