



## Välkommen till årsredovisningen för Brf Rosen

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. 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. 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lidingö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-06-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-11-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-10 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KROKEN 5	1997	Lidingö

Marken innehas med äganderätt.

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partners AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 1998

Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 1 989 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 989 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Berit Elisabeth Berggren	Ordförande
Sten Owe Lindh	Vise ordförande
Claes Egnell	Styrelseledamot
Maud Ljungberg	Styrelseledamot

### Valberedning

Ylva Hjelström  
Kerstin Franzén

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Carina Toresson    Revisor    Toresson Revision AB

d

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034.

### Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Reparation av värmesystem (läckage)  
Justering av lägenheternas säkringar till 20A

### Planerade underhåll

- 2024 ● Byte av hisslarm  
Utomhusbelysning moderniseras  
Avgasare för värmesystemet  
Underhåll trädgård

### Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Eneroths Fastighetsservice AB
Städning av allmänna utrymmen	Allservice Fönsterputs & Städ AB
Hisskötsel	S:t Eriks Hiss AB
Fjärrvärmeavtal	Stockholm Exergi
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Elavtal	Ellevio (nät) Fortum (El)
Vatten, sopor	Lidingö Stad

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kroken ga:2, med en andel på 50%.

Samfälligheten förvaltar 16 garage och 10 mark-parkeringsplatser.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Avgiftshöjning med 5% genomförd 2023.

Garageavgift höjd med 100 kr.

Markparkeringsavgift höjd med 50 kr.

På grund av ökade räntekostnader även nästa år beslutades om ytterligare avgiftshöjning om 5% för 2024.

Amortering med 200 000 på vårt minsta lån utfört.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5%.

#### Övriga uppgifter

Amortering med 200 000 på vårt minsta lån planeras att utföras även 2024.

Investering i 6 laddstolpar med förväntat bidrag från Naturvårdsverket.

U



## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 35 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 805 718	1 710 704	1 699 096	1 696 696
Resultat efter fin. poster	189 915	288 551	281 837	181 577
Soliditet (%)	52	52	51	50
Yttre fond	1 745 174	1 620 594	1 443 594	1 319 994
Taxeringsvärde	59 000 000	59 000 000	41 200 000	41 200 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	866	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 798	8 899	8 999	9 100
Skuldsättning per kvm totalyta	8 798	8 899	8 999	9 100
Sparande per kvm totalyta	208	263	233	310
Elkostnad per kvm totalyta, kr	88	81	81	57
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	111	105	106	86
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	24	24	24	20
Energikostnad per kvm totalyta	223	209	211	163
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,47	-	-	-
Räntekänslighet (%)	10,16	-	-	-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

U

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	13 040 000	-	-	13 040 000
Upplåtelseavgifter	3 050 000	-	-	3 050 000
Fond, yttre underhåll	1 620 594	-52 420	177 000	1 745 174
Balanserat resultat	1 197 055	340 971	-177 000	1 361 026
Årets resultat	288 551	-288 551	189 915	189 915
<b>Eget kapital</b>	<b>19 196 200</b>	<b>0</b>	<b>189 915</b>	<b>19 386 115</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 538 026
Årets resultat	189 915
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-177 000
<b>Totalt</b>	<b>1 550 941</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	73 500
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>1 624 441</b>

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

U

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 805 716	1 710 704
Övriga rörelseintäkter	3	31 627	433
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 837 343</b>	<b>1 711 137</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-830 913	-741 559
Övriga externa kostnader	9	-134 909	-126 646
Personalkostnader	10	-79 808	-84 012
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-181 776	-181 768
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 227 406</b>	<b>-1 133 985</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>609 937</b>	<b>577 153</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 544	585
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-434 566	-289 186
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-420 022</b>	<b>-288 601</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>189 915</b>	<b>288 551</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>189 915</b>	<b>288 551</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 20	35 405 789	35 583 125
Maskiner och inventarier	13	1 477	5 917
Pågående projekt	14	124 850	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 532 116</b>	<b>35 589 042</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>35 534 916</b>	<b>35 591 842</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		14 897	9 175
Övriga fordringar	16	238 287	384 942
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	250	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>253 434</b>	<b>394 117</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 474 692	1 210 834
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 474 692</b>	<b>1 210 834</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 728 126</b>	<b>1 604 951</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>37 263 042</b>	<b>37 196 793</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		16 090 000	16 090 000
Fond för yttre underhåll		1 745 174	1 620 594
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 835 174</b>	<b>17 710 594</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 361 026	1 197 055
Årets resultat		189 915	288 551
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 550 941</b>	<b>1 485 606</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>19 386 115</b>	<b>19 196 200</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	11 800 000	11 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 800 000</b>	<b>11 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		5 700 000	6 200 000
Leverantörsskulder		90 076	82 695
Skatteskulder		5 099	4 351
Övriga kortfristiga skulder		1 657	3 668
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	280 095	209 879
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 076 927</b>	<b>6 500 593</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>37 263 042</b>	<b>37 196 793</b>

0

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>609 937</b>	<b>577 153</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	181 776	181 768
	<b>791 713</b>	<b>758 920</b>
Erhållen ränta	14 544	585
Erlagd ränta	-371 526	-266 216
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>434 731</b>	<b>493 289</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 973	27 605
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	13 294	-35 724
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>441 052</b>	<b>485 170</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-124 850	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-124 850</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-200 000	-200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-200 000</b>	<b>-200 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>116 202</b>	<b>285 170</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 596 775</b>	<b>1 311 605</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 712 977</b>	<b>1 596 775</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

U

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Rosen 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. Kabel-TV och bredband ingår i avgiften.

#### 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	0,5 %
Torkskåp och kallmangel	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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### 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	1 721 892	1 639 886
Hysesintäkter garage	48 000	40 800
Hysesintäkter p-plats	33 200	25 900
Pantsättningsavgift	0	4 106
Överlåtelseavgift	2 626	0
Öres- och kronutjämnning	-3	13
<b>Summa</b>	<b>1 805 716</b>	<b>1 710 704</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	32 000	0
Övriga intäkter	-373	433
<b>Summa</b>	<b>31 627</b>	<b>433</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	15 415	17 514
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 000	5 916
Fastighetsskötsel gård enl avtal	3 500	957
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	12 040	10 182
Larm och bevakning	2 700	0
Städning enligt avtal	30 600	30 600
Hissbesiktning	9 793	5 523
Gårdkostnader	4 838	8 051
Gemensamma utrymmen	0	11 522
Snöröjning/sandning	9 860	11 990
Serviceavtal	12 270	10 996
Fordon	0	535
Förbrukningsmaterial	6 007	1 607
<b>Summa</b>	<b>110 022</b>	<b>115 392</b>

U

2



### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	19 164	3 809
Dörrar och lås/porttele	9 715	4 396
VVS	1 252	0
Värmeanläggning/undercentral	6 119	0
Ventilation	7 500	0
Elinstallationer	5 100	0
Hissar	1 888	7 309
Tak	501	2 966
Fönster	4 750	0
Balkonger/altaner	501	0
<b>Summa</b>	<b>56 489</b>	<b>18 480</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VVS	73 500	0
Garage/parkering	0	52 420
<b>Summa</b>	<b>73 500</b>	<b>52 420</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	174 413	160 485
Uppvärmning	221 596	208 363
Vatten	46 757	47 217
Sophämtning/renhållning	35 415	36 135
<b>Summa</b>	<b>478 181</b>	<b>452 200</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	42 100	36 609
Kabel-TV	29 468	28 483
Bredband	1 428	0
Fastighetsskatt	39 725	37 975
<b>Summa</b>	<b>112 721</b>	<b>103 067</b>

U

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	9 486	6 736
Inkassokostnader	0	508
Revisionsarvoden extern revisor	18 125	15 750
Styrelseomkostnader	737	0
Fritids och trivselkostnader	3 587	4 620
Föreningskostnader	3 427	2 543
Förvaltningsarvode enl avtal	77 482	75 308
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Korttidsinventarier	0	5 554
Administration	1 928	10 746
Konsultkostnader	11 581	0
Bostadsrätterna Sverige	4 880	4 880
<b>Summa</b>	<b>134 909</b>	<b>126 646</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	70 000	60 000
Lön - fastighetsskötare	3 250	16 975
Arbetsgivaravgifter	6 558	7 037
<b>Summa</b>	<b>79 808</b>	<b>84 012</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	434 479	288 755
Kostnadsränta skatter och avgifter	87	394
Övriga räntekostnader	0	37
<b>Summa</b>	<b>434 566</b>	<b>289 186</b>

0

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	39 112 209	39 112 209
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>39 112 209</b>	<b>39 112 209</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 529 084	-3 351 754
Årets avskrivning	-177 336	-177 330
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 706 420</b>	<b>-3 529 084</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>35 405 789</b>	<b>35 583 125</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 325 000</i>	<i>3 325 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	36 000 000	36 000 000
Taxeringsvärde mark	23 000 000	23 000 000
<b>Summa</b>	<b>59 000 000</b>	<b>59 000 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	93 978	93 978
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>93 978</b>	<b>93 978</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-88 060	-83 623
Avskrivningar	-4 440	-4 438
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-92 500</b>	<b>-88 060</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>1 477</b>	<b>5 917</b>

<b>NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	124 850	0
Färdigställt under året	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>124 850</b>	<b>0</b>

d



**NOT 15, LÅNGFRISTIGA  
VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

**NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2	-999
Klientmedel	0	385 383
Transaktionskonto	217 122	0
Borgo räntekonto	21 163	558
<b>Summa</b>	<b>238 287</b>	<b>384 942</b>

**NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH  
UPPLUPNA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	250	0
<b>Summa</b>	<b>250</b>	<b>0</b>

**NOT 17, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2024-03-28	5,01 %	700 000	900 000
Swedbank	2024-06-19	0,96 %	5 000 000	5 000 000
Swedbank	2027-02-25	1,99 %	6 500 000	6 500 000
Swedbank	2025-09-25	4,76 %	5 300 000	5 300 000
<b>Summa</b>			<b>17 500 000</b>	<b>17 700 000</b>
Varav kortfristig del			5 700 000	6 200 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 500 000 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	122 678	59 638
Förutbet hyror/avgifter	157 417	150 241
<b>Summa</b>	<b>280 095</b>	<b>209 879</b>

d

**NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

2023-12-31

22 701 000

2022-12-31

22 701 000

**NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

d



## Underskrifter

LIDINGÖ 2024-04-18

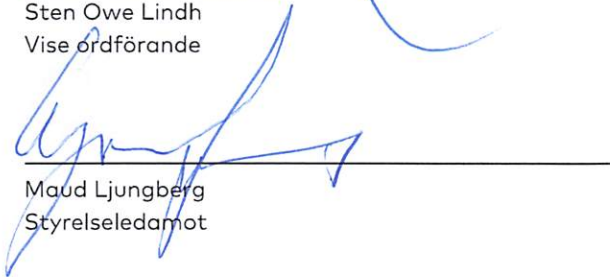
Ort och datum



Sten Owe Lindh  
Vise ordförande



Claes Egnell  
Styrelseledamot

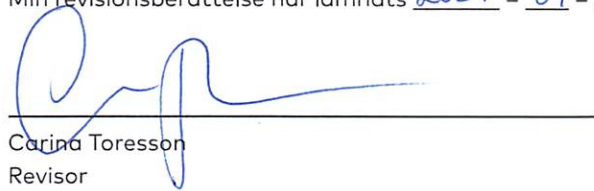


Maud Ljungberg  
Styrelseledamot



Berit Elisabeth Berggren  
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-19



Carina Toresson  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rosen,  
org.nr 769601-5663.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Rosen för räkenskapsåret 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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*

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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 BRF Rosen 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Stockholm den 19/4 2024



Carina Toresson