

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Rosen
Org nr: 746000-2731

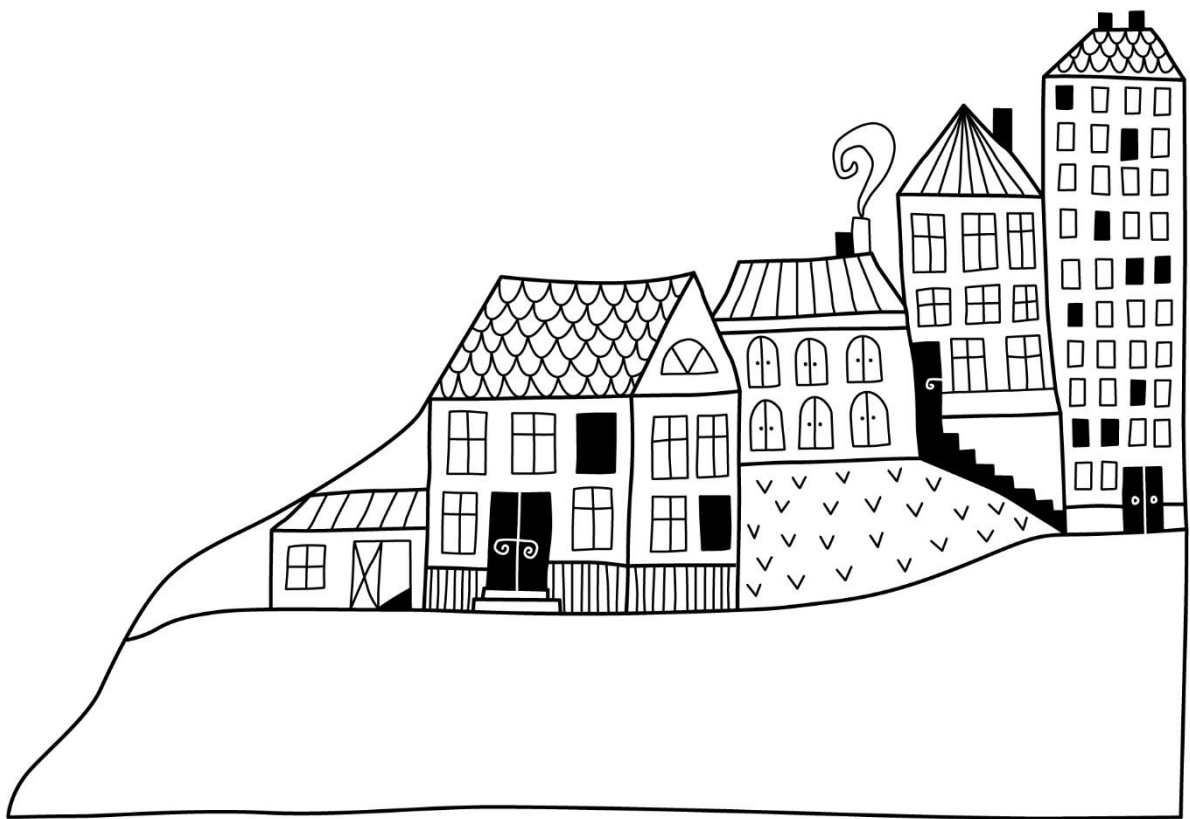
2022-01-01 – 2022-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Rosen får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 647 298 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1935-01-31. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1935-01-31 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-04.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 202 % till 15 %.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 125 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 298 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lärkträdet 10 i Malmö kommun. På fastigheten finns en byggnad med 20 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1935. Fastighetens adress är Nobelvägen 70 A i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Bostadsrättstillägg för medlemmarna ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Total tomtarea	806 m ²
----------------	--------------------

Bostäder bostadsrätt	858 m ²
----------------------	--------------------

Total bostadsarea	858 m ²
-------------------	--------------------

Årets taxeringsvärde	13 400 000 kr
----------------------	---------------

Föregående års taxeringsvärde	11 400 000 kr
-------------------------------	---------------

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Eon	El, fjärrvärme
Telia	Kabel-tv/ avgift
Electrolux	Serviceavtal
Svedala utemiljö	Renhållning gångbanor
KS Städ och Fönsterputs	Trappstädning, tvättstuga
Klottrets fiende nr 1	Serviceavtal sanering
VA-Syd	Avfallshantering

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 23 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 310 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 361 kr/m².

För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 1 493 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 166 tkr (193 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 310 tkr (361 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År
Vattenstammar	1999
Radiatorer	2002
El	2003
Säkerhetsdörrar	2004
Stambyte	2011
Takrenovering	2012
Justering fönster	2014
Trappbelysning	2014
Byte av värmecentral	2016
Fasadrenovering	2018
Markytor	2020

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse		
Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
David Norell	Ordförande	2023
Hanna Una Holmquist	Ledamot	2023
Evelina Chun	Ledamot	2023
Petra Villani	Ledamot	2023
Christopher Backlund	Riksbyggen ledamot	2023
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christian Elm	Suppleant	2023
Gunnar Österlund	Suppleant	2023
Christian Rivas	Riksbyggen suppleant	2023
Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2023

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tillgången mark är uppskriven till aktuellt taxeringsvärde 5 600 000 kr. För övrigt har det under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 26 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 25 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 891 kr/m²/år.

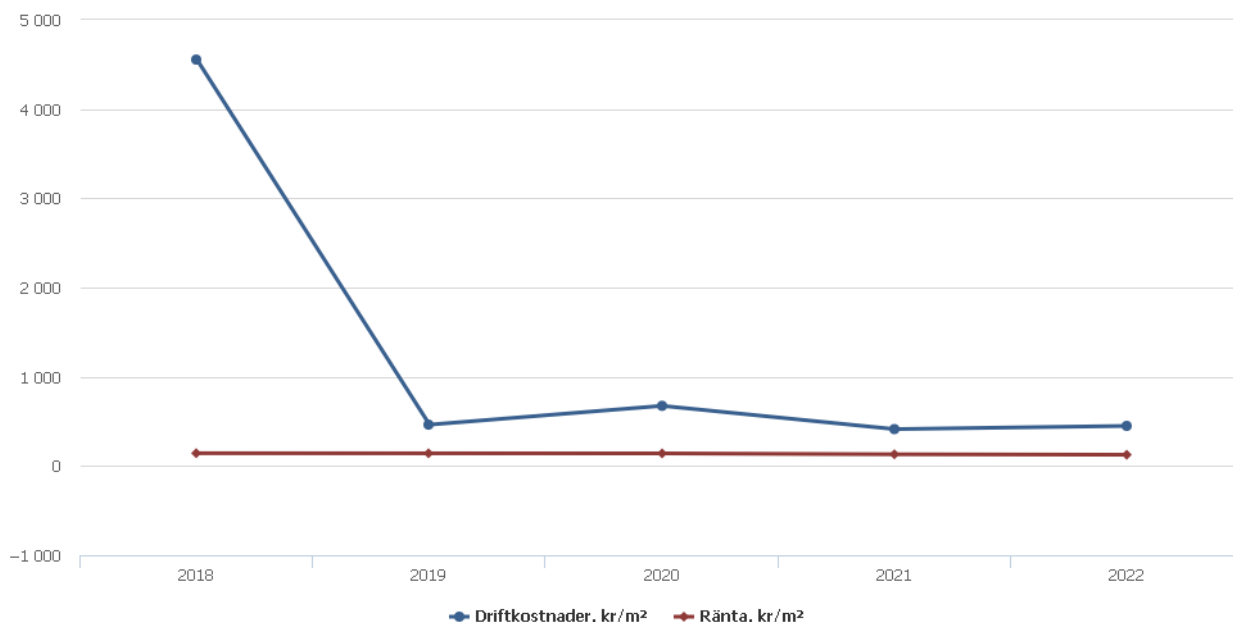
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	893	878	863	863	863
Resultat efter finansiella poster	173	174	-69	121	-3 407
Årets resultat	173	174	-69	121	-3 407
Resultat exkl. avskrivningar	298	303	60	250	-3 278
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. avsättning till underhållsfond	-12	3	-212	-14	-3 537
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	361	349	317	308	302
Balansomslutning	9 534	3 977	3 891	4 111	4 101
Soliditet %	24	-85	-91	-84	-88
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	236	202	152	176	142
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	15	202	19	*	*
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	891	874	857	857	857
Bränsletillägg, kr/m ²	149	149	149	149	149
Driftkostnader, kr/m ²	449	413	674	463	4 554
Ränta, kr/m ²	126	131	141	142	143
Underhållsfond, kr/m ²	1 110	748	399	308	0
Lån, kr/m ²	8 185	8 345	8 491	8 651	8 811

*Nyckeltal finns ej tidigare år



Nettoomsättning: Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	24 440	0	642 000	-4 205 682	174 329
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				174 329	-174 329
Reservering underhållsfond			310 000	-310 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Uppskrivning mark		5 519 523			
Årets resultat					173 045
Vid årets slut	24 440	5 519 523	952 000	-4 341 353	173 045

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 031 353
Årets resultat	173 045
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-310 000
Summa	-4 168 309

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-4 168 309**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	892 944	877 872
Övriga rörelseintäkter	Not 3	85 659	82 157
Summa rörelseintäkter		978 603	960 029
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-385 333	-354 665
Övriga externa kostnader	Not 5	-149 687	-146 980
Personalkostnader	Not 6	-43 010	-43 879
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-125 076	-128 967
Summa rörelsekostnader		-703 106	-674 492
Rörelseresultat		275 497	285 537
Finansiella poster			
Resultat från övriga företag som det finns ett ägarintresse i	Not 8	960	960
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 870	129
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-108 282	-112 297
Summa finansiella poster		-102 452	-111 209
Resultat efter finansiella poster		173 045	174 329
Årets resultat		173 045	174 329



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	8 715 669	3 321 222
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 715 669	3 321 222
Finansiella anläggningstillgångar			
Ägarintressen i övriga företag	Not 12	10 000	10 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 000	10 000
Summa anläggningstillgångar		8 725 669	3 331 222
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 257	1 252
Övriga fordringar	Not 13	11 438	11 424
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	22 210	20 984
Summa kortfristiga fordringar		37 905	33 660
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	770 277	612 436
Summa kassa och bank		770 277	612 436
Summa omsättningstillgångar		808 182	646 096
Summa tillgångar		9 533 850	3 977 318

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	24 440	24 440
Uppskrivningsfond	5 519 523	0
Fond för yttre underhåll	952 000	642 000
Summa bundet eget kapital	6 495 963	666 440
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 341 353	-4 205 682
Årets resultat	173 045	174 329
Summa fritt eget kapital	-4 168 309	-4 031 353
Summa eget kapital	2 327 654	-3 364 913
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 887 500
Summa långfristiga skulder	1 887 500	7 022 446
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 134 946
Leverantörsskulder	18 347	17 471
Skatteskulder	Not 17	2 648
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	162 755
Summa kortfristiga skulder	5 318 696	319 785
Summa eget kapital och skulder	9 533 850	3 977 318

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Radiatorer, 2002	Linjär	20
Vattenstammar, 2004	Linjär	20
El, 2003	Linjär	33
Säkerhetsdörrar, 2004	Linjär	33
Stambyte, 2011	Linjär	50
Tak, 2013	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	764 784	749 712
Hyrer, övriga	19 116	19 116
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-19 116	-19 116
Bränsleavgifter, bostäder	128 160	128 160
Summa nettoomsättning	892 944	877 872

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	54 960	54 960
Övriga lokalintäkter	22 080	22 080
Övriga ersättningar*	7 482	4 278
Övriga rörelseintäkter	1 137	839
Summa övriga rörelseintäkter	85 659	82 157

*Avser pant- och överlåtelseintäkter

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Reparationer	-23 436	-12 104
Fastighetsavgift	-30 380	-29 180
Försäkringspremier	-11 824	-11 377
Kabel- och digital-TV	-54 960	-49 337
Återbäring från Riksbyggen	1 400	1 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 581	-5 685
Serviceavtal	-7 976	-7 563
Snö- och halkbekämpning	0	-6 249
Förbrukningsinventarier	0	-344
Vatten	-49 912	-50 420
Fastighetsel	-40 676	-28 482
Uppvärmning	-98 037	-104 216
Sophantering och återvinning	-18 810	-18 016
Förvaltningsarvode drift*	-39 142	-32 892
Summa driftskostnader	-385 333	-354 665

*Avser fastighetsskötsel

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-117 283	-115 792
Arvode, yrkesrevisorer	-16 145	-16 480
Övriga förvaltningskostnader	-4 478	-6 090
Kreditupplysningar	-387	-2 207
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 480	-3 332
Medlems- och föreningsavgifter	-840	-840
Bankkostnader	-3 075	-2 240
Summa övriga externa kostnader	-149 687	-146 980

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-32 600	-34 100
Övriga personalkostnader	-200	-200
Sociala kostnader	-10 210	-9 579
Summa personalkostnader	-43 010	-43 879

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-125 076	-128 967
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-125 076	-128 967

Not 8 Resultat från övriga företag som det finns ett ägarintresse i		
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Utdelning av andelar i Riksbyggens intresseförening	960	960
Summa resultat från övriga företag som det finns ett ägarintresse i	960	960
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-107 028	-112 297
Räntekostnader	-1 254	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-108 282	-112 297
Not 10 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	136 583	136 583
Mark	80 477	80 477
Tillkommande utgifter	5 270 966	5 270 966
	5 488 026	5 488 026
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 488 026	5 488 026
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-136 583	-136 583
Tillkommande utgifter	-2 030 221	-1 901 254
	-2 166 804	-2 037 837
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-125 076	-128 967
	-125 076	-128 967
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 291 880	-2 166 804
Akkumulerade uppskrivningar		
Årets uppskrivning mark	5 519 523	
	5 519 523	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 715 669	3 321 222
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	5 600 000	80 477
Tillkommande utgifter	3 115 669	3 240 745



Taxeringsvärden		
Bostäder	13 400 000	11 400 000
Totalt taxeringsvärde	13 400 000	11 400 000
varav byggnader	7 800 000	6 200 000
varav mark	5 600 000	5 200 000
Not 11 Inventarier, verktyg och installationer		
Anskaffningsvärden	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	113 562	113 562
	113 562	113 562
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	113 562	113 562
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-113 562	-113 562
	-113 562	-113 562
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-113 562	-113 562
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-113 562	-113 562
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Not 12 Ägarintressen i övriga företag		
	2022-12-31	2021-12-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening	10 000	10 000
Summa ägarintressen i övriga företag	10 000	10 000
Not 13 Övriga fordringar		
	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	11 438	11 424
Summa övriga fordringar	11 438	11 424
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	13 050	11 824
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 160	9 160
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 210	20 984
Not 15 Kassa och bank		
	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	19 728	19 464
Transaktionskonto	750 549	592 972
Summa kassa och bank	770 277	612 436

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	7 022 446	7 159 946
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-159 375	-137 500
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 975 571	0
Långfristig skuld vid årets slut	1 887 500	7 022 446

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,78%	2023-03-30	3 193 750,00	0,00	87 500,00	3 106 250,00
SWEDBANK	1,39%	2023-12-21	366 696,00	0,00	0,00	366 696,00
SWEDBANK	1,28%	2023-12-21	1 612 000,00	0,00	0,00	1 612 000,00
SWEDBANK	1,29%	2028-04-25	1 987 500,00	0,00	50 000,00	1 937 500,00
Summa			7 159 946,00	0,00	137 500,00	7 022 446,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 159 375 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 637 500 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 6 225 571 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	2 648	2 219
Summa skatteskulder	2 648	2 219

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	7 855	5 500
Upplupna räntekostnader	14 236	14 598
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 518	0
Upplupna elkostnader	5 391	3 223
Upplupna värmekostnader	13 421	15 958
Upplupna kostnader för renhållning	433	395
Upplupna revisionsarvoden	16 500	16 480
Upplupna styrelsearvoden	25 000	17 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 619	2 809
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	76 782	86 232
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	162 755	162 595



Not Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	7 810 000	7 810 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

David Norell
Ordförande

Petra Villani

Evelina Chun

Hanna Una Holmquist

Christopher Backlund

Vår revisionsberättelse har lämnats

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR



Verification

Transaction 09222115557492214308

Document

Årsredovisning 2022 Rosen Final

Main document

18 pages

Initiated on 2023-05-05 13:55:11 CEST (+0200) by

Alexander Gyllenstierna (AG)

Finalised on 2023-05-19 15:22:27 CEST (+0200)

Initiator

Alexander Gyllenstierna (AG)

Riksbyggen

alexander.gyllenstierna@riksbyggen.se

Signing parties

David Norell (DN)

david.norell.91@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "David Michael Nikolai Norell"

Signed 2023-05-09 21:00:26 CEST (+0200)

Petra Villani (PV)

petra.villani@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Petra Helena Villani"

Signed 2023-05-12 13:54:38 CEST (+0200)

Evelina Chun (EC)

Evelinawchun@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Evelina Chun"

Signed 2023-05-09 21:04:00 CEST (+0200)

Hanna Una Holmquist (HUH)

hanna.holmquist@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "HANNA UNA HOLMQUIST"

Signed 2023-05-09 21:31:16 CEST (+0200)

Christopher Backlund (CB)

christopher.backlund@riksbyggen.se

Magnus Haak (MH)

magnus.haak@cederblads.se



Verification

Transaction 09222115557492214308



The name returned by Swedish BankID was "Christopher Backlund"
Signed 2023-05-05 14:16:41 CEST (+0200)



The name returned by Swedish BankID was "MAGNUS HAAK"
Signed 2023-05-19 15:22:27 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Rosen, org.nr. 746000-2731

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Rosen för år 2022. 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 på 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 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 på 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 på 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. 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, 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Rosen för år 2022 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Malmö den

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR

Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

FILNAMN

Revisionsberättelse Brf Rosen 2022.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Magnus Haak

ÄRENDEREFERENS

1624447

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

Namn: MAGNUS HAAK
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Datum & Tid: 2023-05-19 15:21:46 +02:00

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i
Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av
signaturinformation.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs
(Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk
e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RB BRF Rosen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Rosen i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

