

# Årsredovisning 2022

BRF ROSTERIET 1

769630-5536



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ROSTERIET 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse  
Resultaträkning  
Balansräkning  
Noter

## SIDA:

4  
9  
10  
12

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



# 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.

## 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 REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2015-08-31.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Uppsala Kungsängen 24:16, Uppsala kommun. Föreningen har 160 bostadsrätter om totalt 8 559 kvm och 2 lokaler om 742 kvm.

### FÖRSÄKRING

Föreningen har tecknad ny försäkring hos Trygg-Hansa.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Anna Marino Jonsäll	Ordförande
Erik Lundström	Styrelseledamot
Yngve Tomas Persson	Styrelseledamot
Anders Johansson	Styrelseledamot
Ingemar Källebrink	Styrelsesuppleant
Per Luks	Styrelsesuppleant
Ann-Cathrin Jansson	Styrelsesuppleant

### FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.



## REVISORER

Katrine Elbra Revisor

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 juni 2022. Styrelsen har under verksamhetsåret haft nio protokollförda sammanträden.

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Förvaltning, ekonomi	Nabo
Fjärrvärme, el	Vattenfall
Underhållsavtal, jour	Schindler hiss
Fastighetsskötsel	UBC Teknisk Förvaltning i Uppsala AB
Vatten och avlopp, hushållsavfall	Uppsala vatten och avfall AB
Tömning av sopor	Returpappercentralen i Uppsala HB
Städning av trapphus och soprum	Städgruppen i Uppsala AB
Leverantör av internet och TV	Tele2 Sverige AB

## ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Styrelsen har under verksamhetsåret haft nio protokollförda möten samt fem förberedande möten. Styrelsen har hanterat 27 överlåtelse (fler/färre överlåtelse än vad som hanterades kan ha skett) och 21 andrahandsansökningar. Nedan följer ett axplock av vad styrelsen har arbetat med utöver vad som nämns ovan:

- Budget för 2023
- Förnyelse av banklån
- Kvartalsvisa servicekontroller tillsammans med underleverantör
- Förnyat avtal med Bostadsrätterna (juridisk rådgivning, utbildning med mera)
- Förnyat avtal med Anticimex för hantering av fågelbon på grannfastighet (i gemensamhetsanläggningen) - sades sedan upp av Anticimex på grund av fridlysta fåglar på taket
- Beställning och installation av fler laddstolpar till elbilsplatser i föreningens garage
- Fortsatt utredning kring störande matdoft i vissa lägenheter - kopplat till garantin

- Tecknande av ny fastighetsförsäkring samt bostadsrättstillägg genom Trygg Hansa
- Installation av låsbleck/brytskydd på ett antal dörrar i fastigheten efter upptäckten att vi har haft obehöriga på besök.
- Julgran och juleljus uppställd och installerad på innergården i tid till jul
- Diskussioner med Skanska gällande kvarvarande ärenden kopplade till tvåårsgarantin
- Planering av genomförandet av genomgång inför femårsgarantin
- Uppföljnings- och kvalitetsmöten med Skanska gällande bl.a. garantiärenden
- Uppföljnings- och kvalitetsmöten med UBC rörande deras arbete med fastigheten

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### EKONOMI

Beslut om att höja föreningsavgiften från och med 1 januari 2023 fattades i samband med att budgeten för 2023 fastställdes. Då flera av föreningens lån gick ut under sommaren 2022 och då behövde omförhandlas innebar det att föreningens kostnader för bolånen ökade markant. Detta gjorde att föreningsavgiften behövde höjas med 35 procent (från och med 1 januari 2023). Hyran för garageplatser höjdes också med ca 6 procent.

I samband med att styrelsen arbetade med budgeten för 2023 och höjde avgiften för föreningen räknade man även på vilka kostnader föreningen har och har haft för el och varmvatten. Detta skedde bland annat på grund av att elkostnaderna ökade generellt till följd av elbrist kopplat till bland annat kriget i Ukraina. Tariffen för el och varmvatten som har varit oförändrad sedan föreningen grundades, justerades därför i samband med detta och en rutin för att justera tariffen efter faktisk kostnad infördes.

#### FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

- UBC Teknisk förvaltning i Uppsala AB köps upp av Bredablick Förvaltning. Vårt avtal med UBC är dock oförändrat.

#### ÖVRIGA UPPGIFTER

Föreningen kom i konflikt med den tidigare hyresgästen i lokalen på Kungsgatan 93A under verksamhetsåret 2021. De hade underlåtit att betala och har frångått lokalen i förtid utan att återställa den eller återlämna nycklar m.m. Föreningen fick en stämning emot sig och gjorde en genstämning mot den tidigare hyresgästen. Under 2022 nådde föreningen och hyresgästen en förlikning och ärendet är nu färdighanterat.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 273 st. Tillkommande medlemmar under året var 44 och avgående medlemmar under året var 41. Vid räkenskapsårets slut fanns det 276 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 32 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	8 457 416	8 439 443	8 300 420	8 186 827
Resultat efter fin. poster	-2 190 628	-904 664	-175 878	-285 604
Soliditet, %	75	75	74	74
Yttre fond	949 070	755 070	755 070	498 070
Taxeringsvärde	381 064 000	275 790 000	275 790 000	275 790 000
Bostadsyta, kvm	8 559	8 559	8 559	8 559
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	520	520	520	520
Lån per kvm bostadsyta, kr	15 343	15 684	16 210	16 677
Belåningsgrad, %	24,61	24,98	25,63	26,19

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	404 435 000	-	-	404 435 000
Upplåtelseavgifter	1 914 309	-	-	1 914 309
Fond, yttre underhåll	755 070	-	194 000	949 070
Balanserat resultat	-1 556 076	-904 664	-194 000	-2 654 740
Årets resultat	-904 664	904 664	-2 190 628	-2 190 628
<b>Eget kapital</b>	<b>404 643 639</b>	<b>0</b>	<b>-2 190 628</b>	<b>402 453 011</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 654 740
Årets resultat	-2 190 628
Totalt	<b>-4 845 368</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	257 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-238 000
Balanseras i ny räkning	-4 864 368
	<b>-4 845 368</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		8 457 416	8 439 443
Rörelseintäkter		299 525	75 603
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 756 941</b>	<b>8 515 047</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-4 324 382	-3 744 200
Övriga externa kostnader	8	-522 011	-470 109
Personalkostnader	9	-222 413	-202 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 860 604	-3 852 457
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 929 410</b>	<b>-8 268 766</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-172 469</b>	<b>246 281</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 018 162	-1 150 945
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 018 159</b>	<b>-1 150 945</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 190 628</b>	<b>-904 664</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 190 628</b>	<b>-904 664</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	533 524 627	537 371 263
Maskiner och inventarier	12	119 934	133 902
Pågående projekt		0	5 313
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>533 644 561</b>	<b>537 510 478</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>533 644 561</b>	<b>537 510 478</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		63 275	216 633
Övriga fordringar	13	102 822	78 943
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	383 978	434 190
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>550 075</b>	<b>729 766</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 370 520	2 759 455
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 370 520</b>	<b>2 759 455</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 920 595</b>	<b>3 489 221</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>536 565 156</b>	<b>540 999 699</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		406 349 309	406 349 309
Fond för yttre underhåll		949 070	755 070
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>407 298 379</b>	<b>407 104 379</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 654 740	-1 556 076
Årets resultat		-2 190 628	-904 664
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 845 368</b>	<b>-2 460 740</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>402 453 011</b>	<b>404 643 639</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	91 904 125	38 750 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>91 904 125</b>	<b>38 750 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		39 418 700	95 490 000
Leverantörsskulder		296 469	454 508
Skatteskulder		29 652	19 499
Övriga kortfristiga skulder		234 498	228 323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 228 701	1 413 730
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>42 208 020</b>	<b>97 606 060</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>536 565 156</b>	<b>540 999 699</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Rosteriet 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

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

### 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.

### Fastighetsskatt

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

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

## NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	2 038 263	1 968 998
Hysesintäkter, p-platser	871 679	851 678
Årsavgifter, bostäder	4 450 644	4 450 610
Övriga intäkter	1 396 355	1 243 760
<b>Summa</b>	<b>8 756 941</b>	<b>8 515 047</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	21 086	149 377
Fastighetsskötsel	125 005	104 399
Fastskötsel/städ tjänster	154 500	154 500
Övrigt	24 971	0
<b>Summa</b>	<b>325 562</b>	<b>408 276</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder	6 440	5 065
Dörrar och lås/porttele	108 919	30 259
El	2 464	3 471
Fasader	0	18 291
Försäkringsärende/vattenskada	0	206 043
Garage och p-platser	8 184	12 079
Gård/markytor	811	0
Hissar	148 312	57 333
Lokaler	63 104	0
Reparationer	22 852	20 174
Soprum/miljöanläggning	6 916	7 552
Trapphus/port/entr	0	44 875
Ventilation	0	24 956
Övriga gemensamma utrymmen	0	2 094
<b>Summa</b>	<b>368 002</b>	<b>432 192</b>

NOT 5, PLANERAT UNDERHÅLL	2022	2021
Fasader	0	15 250
Garage och p-platser	238 000	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	47 750
<b>Summa</b>	<b>238 000</b>	<b>63 000</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	1 080 596	688 408
Sophämtning	302 870	231 641
Uppvärmning	688 914	642 627
Vatten	384 541	414 409
<b>Summa</b>	<b>2 456 921</b>	<b>1 977 085</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband/Kabeltv	486 339	484 654
Fastighetsförsäkringar	148 919	132 642
Fastighetsskatt	300 640	233 900
Samfällighet	0	12 451
<b>Summa</b>	<b>935 898</b>	<b>863 647</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	165 260	156 276
Förbrukningsmaterial	2 453	17 569
Juridiska kostnader	70 290	33 470
Revisionsarvoden	21 000	19 125
Övriga förvaltningskostnader	263 008	243 669
<b>Summa</b>	<b>522 011</b>	<b>470 109</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	53 479	47 100
Styrelsearvoden	168 934	144 900
Övriga arvoden	0	10 000
<b>Summa</b>	<b>222 413</b>	<b>202 000</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 018 080	1 150 741
Övriga räntekostnader	82	204
<b>Summa</b>	<b>2 018 162</b>	<b>1 150 945</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	550 844 150	550 844 150
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>550 844 150</b>	<b>550 844 150</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-13 472 887	-9 626 252
Årets avskrivning	-3 846 636	-3 846 635
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-17 319 523</b>	<b>-13 472 887</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>533 524 627</b>	<b>537 371 263</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>164 247 686</i>	<i>164 247 686</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	269 903 000	194 624 000
Taxeringsvärde mark	111 161 000	81 166 000
<b>Summa</b>	<b>381 064 000</b>	<b>275 790 000</b>
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	139 724	0
Inköp	0	139 724
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>139 724</b>	<b>139 724</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-5 822	0
Avskrivningar	-13 968	-5 822
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-19 790</b>	<b>-5 822</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>119 934</b>	<b>133 902</b>
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	3 229	3 308
Övriga fordringar	99 593	75 635
<b>Summa</b>	<b>102 822</b>	<b>78 943</b>

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	120 783	117 265
Förvaltning	42 833	41 315
Vatten	37 682	36 961
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	182 680	238 649
<b>Summa</b>	<b>383 978</b>	<b>434 190</b>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
SEB	2023-07-28	0,34 %	16 750 000	18 250 000
SEB	2022-07-28	0,68 %		33 240 000
SEB	2022-07-28	1,22 %		19 500 000
SEB	2022-07-28	0,68 %		22 000 000
SEB	2022-07-28	0,30 %		19 250 000
SEB	2023-07-28	1,40 %	22 000 000	22 000 000
Stadshypotek	2024-07-30	3,13 %	51 675 325	
Stadshypotek	2027-07-30	3,27 %	40 897 500	
<b>Summa</b>			<b>131 322 825</b>	<b>134 240 000</b>
Varav kortfristig del			39 418 700	95 490 000

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.  
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.



NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräkn arvode bokslut	157 500	133 356
Beräkn arvode revision	20 000	19 000
El	178 254	139 820
Fastighetsskötsel	9 746	11 996
Försäkringspremier	7 498	7 280
Förutbetalda avgifter/hyror	1 173 683	925 311
Sociala avgifter	49 486	41 181
Uppvärmning	119 167	112 835
Utgiftsräntor	496 706	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 661	22 951
<b>Summa</b>	<b>2 228 701</b>	<b>1 413 730</b>

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	144 240 000	144 240 000
<b>Summa</b>	<b>144 240 000</b>	<b>144 240 000</b>

#### NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

En höjning av föreningsavgiften infördes den 1 januari 2023. Läs mer under Allmänt om verksamheten -Ekonomi.

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Anna Marino Jonsäll  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Erik Lundström  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Anders Johansson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Yngve Tomas Persson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
KPMG AB  
Katrine Elbra  
Godkänd revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

05.06.2023 10:05

SENT BY OWNER:

Damian Padyasek · 02.06.2023 11:29

DOCUMENT ID:

r1lc98VD83

ENVELOPE ID:

HJqq8NPLh-r1lc98VD83

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 - Brf Rosteriet 1.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anders Emil Johansson anders.johansson1992@gmail.com	Signed Authenticated	02.06.2023 11:31 02.06.2023 11:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/03/10) IP: 104.28.31.64
2. ANNA MARINO JONSÄLL jonsallsanna@gmail.com	Signed Authenticated	02.06.2023 11:33 02.06.2023 11:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/10/02) IP: 83.145.54.18
3. Yngve Tomas Persson tomas.persson@datortjanster.se	Signed Authenticated	02.06.2023 18:28 02.06.2023 18:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/02/07) IP: 104.28.31.63
4. ERIK LUNDSTRÖM erik.lundstrom@movingforward.se	Signed Authenticated	04.06.2023 10:04 04.06.2023 10:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/10/24) IP: 213.100.203.111
5. KATRINE ELBRA katrine.elbra@kpmg.se	Signed Authenticated	05.06.2023 10:05 05.06.2023 10:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/12/16) IP: 194.103.157.83

\* 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 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.

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

Som del av en revision enligt ISA använder 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, förfalskning, 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 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 ersättnings skyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättnings skyldighet 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 revisions sed 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 enligt datum för digital underskrift

KPMG AB

Katrine Elbra  
Godkänd revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

05.06.2023 10:06

SENT BY OWNER:

Damian Padyasek · 02.06.2023 12:16

DOCUMENT ID:

B1CPWHvLh

ENVELOPE ID:


ryaw-SPIn-B1CPWHvLh

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2022 - Brf Rosteriet 1.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KATRINE ELBRA katrine.elbra@kpmg.se	 Signed Authenticated	05.06.2023 10:06 05.06.2023 10:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/12/16) IP: 194.103.157.83

\* 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