

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Södra Rosendal i Uppsala

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2050.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

För detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-09-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-05-04 och nuvarande stadgar registrerades 2022-09-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Södra Rosendals Samfällighetsförening. Föreningens andel är 36,7 procent. Samfälligheten förvaltar gemensam gata och vattenförbrukning.

Styrelsen

Martin Halldén	Ordförande
Karin Allera	Sekreterare
Claës Erik Kylberg	Kassör
Hans Holck Clausen	Ledamot
Clara Sundström	Ledamot

Joachim Hans Thomas Lindqvist Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Karin Allera, Claës Erik Kylberg och Joachim Hans Thomas Lindqvist.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niclas Wärenfeldt

Ordinarie Extern

BoRevision

Valberedning

Nashmil Berzenci

Olivia Brunell

Jenny Händestam

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-29.

Extra föreningsstämma hölls 2022-09-08. Extra stämma med anledning av stadgeändringar..

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kåbo 55:3	2018	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017 - 2018 och består av 2 flerbostadshus.

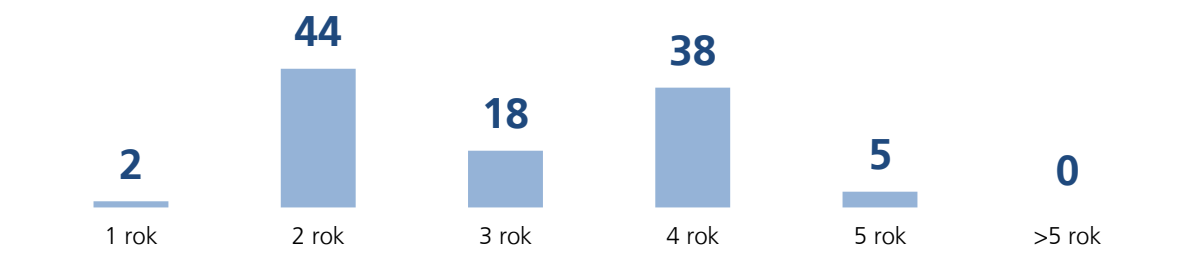
Värdeåret är 2017.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 509 m², varav 7 509 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 107 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning och skötsel	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Bredband	Telenor
Värme	Vattenfall
El	Vattenfall
Restavfall och matavfall	Uppsala Vatten
Övrig källsortering	Ragn-Sells Recycling
Städning	Sinnesfrid städservice
Hissar	Schindlers hiss
Dörrar, lås och nyckelhantering	Byggbeslag lås och säkerhet
Parkeringsbevakning	Aimo Park

Föreningens ekonomi

Sedan föreningen bildades har inga avgiftshöjningar genomförts fram till 2022. För 2023 höjs avgiften med 3%, och under kommande år räknar styrelsen med höjningar på 2-3% årligen.

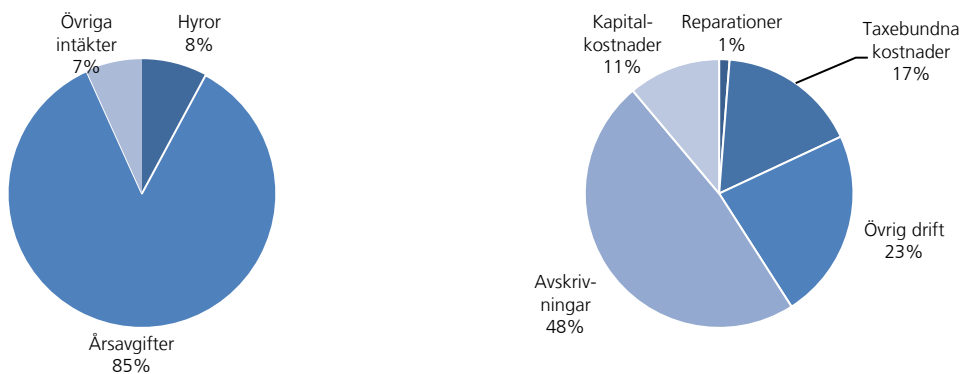
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2023 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2032.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 815 815	1 438 340
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 698 856	6 598 337
Finansiella intäkter	2 574	638
Minskning kortfristiga fordringar	0	283 771
Ökning av kortfristiga skulder	482 161	23 554
	7 183 590	6 906 299
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 734 717	3 230 375
Finansiella kostnader	1 001 734	1 023 449
Ökning av materiella anläggningstillgångar	279 900	0
Ökning av kortfristiga fordringar	128 422	0
Minskning av långfristiga skulder	1 100 000	5 225 000
	6 244 773	9 478 824
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 754 632	1 815 815
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	938 817	377 475

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under år 2022 har det inte gjorts några större investeringar eller underhållsåtgärder i bostadsrättsföreningen. Under våren genomfördes obligatorisk ventilationskontroll (OVK). OVK:n godkändes inte, och det kommer att bli en fråga för garantibesiktning under 2023. I början av hösten behövde värmepumpen bytas ut, då den gamla hade gått sönder. Detta var ett garantiärende och innebar ingen kostnad för föreningen. Det visade sig vara ganska svårt att få tag i en ny pump, vilket medförde problem för några av de boende, då det var kallt väder, och inomhustemperaturerna sjönk. En upphandling avseende teknisk förvaltning har gjorts, som vanns av SBC. Avtalet sträcker sig över två år, 2023-2024. I garaget har sju nya laddstolpar installerats, där föreningen får investeringsbidrag med 50% av installationskostnaden. Totalt har vi nu 12 laddstolpar. Styrelsen har arbetat fram en ekonomisk flerårsplan för de kommande 10 åren, mot bakgrund av de förändrade ekonomiska förutsättningarna i samhället. Vidare har förberedelser för garantibesiktning under 2023 genomförts. Tre nyhetsbrev har distribuerats digitalt och i brevlådorna. Många medlemmar är även med i facebookgruppen Brf Södra Rosendal, som styrelsen använder som kompletterande informationskanal. En cykelfest arrangerades under hösten 2022 där det gavs möjlighet att lära känna sina grannar lite bättre. Elva styrelsemöten har genomförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 107 st
Överlåtelse under året: 24 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 181
Tillkommande medlemmar: 39
Avgående medlemmar: 43
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 177

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	762	762	762	762
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 281	13 427	13 730	14 196
Elkostnad/m ² totalyta	114	88	61	77
Värmekostnad/m ² totalyta	67	70	61	61
Vattenkostnad/m ² totalyta	0	0	38	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	133	136	145	160
Soliditet (%)	73	73	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 343	-1 963	-1 812	-1 639
Nettoomsättning (tkr)	6 646	6 593	6 533	6 692

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 509 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	287 895 000	0	0	287 895 000
Fond för yttre underhåll	2 145 000	510 000	0	1 635 000
S:a bundet eget kapital	290 040 000	510 000	0	289 530 000
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-7 473 805	-510 000	-1 963 005	-5 000 800
Årets resultat	-2 343 177	-2 343 177	1 963 005	-1 963 005
S:a ansamlad förlust	-9 816 982	-2 853 177	0	-6 963 805
S:a eget kapital	280 223 018	-2 343 177	0	282 566 195

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 343 177
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 963 805
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-510 000
summa balanserat resultat	-9 816 982

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-9 816 982
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 646 155	6 593 166
Övriga rörelseintäkter	Not 3	52 702	5 171
Summa rörelseintäkter		6 698 856	6 598 337
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 185 704	-2 683 686
Övriga externa kostnader	Not 5	-414 912	-375 633
Personalkostnader	Not 6	-134 101	-171 056
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 308 156	-4 308 156
Summa rörelsekostnader		-8 042 873	-7 538 531
RÖRELSERESULTAT		-1 344 017	-940 194
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 574	638
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 001 734	-1 023 449
Summa finansiella poster		-999 160	-1 022 811
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 343 177	-1 963 005
ÅRETS RESULTAT		-2 343 177	-1 963 005

Balansräkning

TILLGÅNGAR

2022-12-31

2021-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8,15	378 057 563	382 365 719
Pågående byggnation	Not 9	279 900	0

Summa materiella anläggningstillgångar **378 337 463** **382 365 719**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	50 000	50 000
--	--------	--------	--------

Summa finansiella anläggningstillgångar **50 000** **50 000**

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

378 387 463

382 415 719

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		82 129	56 731
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 485 836	1 009 589
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	443 449	378 718

Summa kortfristiga fordringar **3 011 415** **1 445 038**

KASSA OCH BANK

Kassa och bank		311 097	810 234
----------------	--	---------	---------

Summa kassa och bank **311 097** **810 234**

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

3 322 512

2 255 272

SUMMA TILLGÅNGAR

381 709 975

384 670 991

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		287 895 000	287 895 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 145 000	1 635 000
Summa bundet eget kapital		290 040 000	289 530 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 473 805	-5 000 800
Årets resultat		-2 343 177	-1 963 005
Summa ansamlad förlust		-9 816 982	-6 963 805
SUMMA EGET KAPITAL		280 223 018	282 566 195
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	63 750 000	98 225 666
Summa långfristiga skulder		63 750 000	98 225 666
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	35 975 666	2 600 000
Leverantörsskulder		661 315	197 113
Skatteskulder		84 430	74 780
Övriga skulder		60 848	216 711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	954 697	790 526
Summa kortfristiga skulder		37 736 956	3 879 130
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		381 709 975	384 670 991

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund	120 år	120 år
Stomkomplett. för.	120 år	120 år
Fasader/balkonger	50 år	50 år
Yttertak	50 år	50 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	5 719 104	5 719 104
Hyror lokaler momspliktiga	37 390	37 390
Hyror garage moms	471 552	471 552
Hyror förråd	17 750	18 000
Elintäkter moms	335 251	317 618
Överlåtelse/pantsättning	54 338	8 752
Avgift andrahandsuthyrning	10 754	20 738
Öresutjämning	17	12
	6 646 155	6 593 166

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader moms	1 500	0
	Återbäring försäkringsbolag	14 977	0
	Övriga intäkter	36 225	5 171
		52 702	5 171
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	16 839	2 785
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	4 200
	Snöröjning/sandning	4 799	9 498
	Städning entreprenad	191 841	193 128
	Städning enligt beställning	0	23 250
	Mattvätt/Hyrmattor	15 656	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	175 000	0
	Hissbesiktning	2 259	22 156
	Bevakning	0	2 813
	Gemensamma utrymmen	0	15 249
	Garage/parkering	8 635	0
	Sophantering	15 691	14 134
	Gård	5 038	1 936
	Serviceavtal	48 051	48 470
	Förbrukningsmateriel	18 688	6 414
	Teleport/hissanläggning	15 640	0
		518 137	344 033
	Reparationer		
	Entré/trapphus	10 241	0
	Lås	22 589	20 261
	VVS	20 560	0
	Värmeanläggning/undercentral	11 719	0
	Ventilation	4 719	0
	Elinstallationer	0	7 896
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	16 040	13 681
	Hiss	28 717	33 221
		114 585	75 059
	Taxebundna kostnader		
	El	854 415	657 347
	Värme	500 874	525 207
	Sophämtning/renhållning	157 502	119 013
		1 512 791	1 301 567
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	115 560	105 336
	Samfällighetsavgift	507 752	485 787
	Bredband	369 840	334 514
		993 152	925 637
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	47 040	37 390
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 185 704	2 683 686

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	11 550	7 640
	Tele- och datakommunikation	1 991	1 991
	Juridiska åtgärder	0	15 126
	Inkassering avgift/hyra	4 553	2 556
	Hysesförluster	358	236
	Revisionsarvode extern revisor	20 500	23 250
	Föreningskostnader	4 075	19 875
	Fritids- och trivselkostnader	2 969	8 062
	Studieverksamhet	0	2 139
	Förvaltningsarvode	258 952	239 800
	Förvaltningsarvoden övriga	0	15 381
	Administration	91 041	15 300
	Konsultarvode	18 922	24 277
		414 912	375 633
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och interntrevisor	109 400	140 444
	Sociala kostnader	24 701	30 612
		134 101	171 056
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	1 159 375	1 159 375
	Yttertak K3	248 327	248 327
	Fasader/balkonger K3	496 653	496 653
	Stomkomplettering förening K3	2 403 801	2 403 801
		4 308 156	4 308 156

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31	
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	397 460 563	397 460 563	
	Utgående anskaffningsvärde	397 460 563	397 460 563	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-15 094 844	-10 786 688	
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 308 156	-4 308 156	
	Utgående avskrivning enligt plan	-19 403 000	-15 094 844	
	Planenligt restvärde vid årets slut	378 057 563	382 365 719	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	87 052 314	87 052 314	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	217 704 000	249 739 000	
	Taxeringsvärde mark	82 000 000	61 800 000	
		299 704 000	311 539 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	295 000 000	307 800 000	
	Lokaler	4 704 000	3 739 000	
		299 704 000	311 539 000	
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31	
	Pågående om- och tillbyggnad	279 900	0	
		279 900	0	
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	500st Aktier Södra Rosendal Parkering AB	0	50 000	50 000
		50 000	50 000	50 000
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31	
	Skattekonto	39 734	97	
	Klientmedel hos SBC	1 390 648	1 005 581	
	Forordringar kreditfakturer	2 567	3 911	
	Räntekonto hos SBC	1 052 887	0	
		2 485 836	1 009 589	

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring		101 753	95 209
	Serviceavtal		1 378	1 338
	Samfällighetsavgift		126 938	100 323
	Bredband		102 255	92 460
	Sophämtning/renhållning		14 432	13 276
	Upplupna elintäkter		96 693	76 112
			443 449	378 718

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början		1 635 000	750 000
	Reservering enligt stadgar		510 000	510 000
	Reservering enligt stämmobeslut		0	375 000
	lansspråktagande enligt stadgar		0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
	Vid årets slut		2 145 000	1 635 000

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsda g
		Räntesats 2022-12-31			
	SEB	1,450 %	35 275 666	35 675 666	2023-08-28
	Handelsbanken	0,730 %	32 250 000	32 750 000	2025-09-01
	Handelsbanken	0,780 %	32 200 000	32 400 000	2024-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		99 725 666	100 825 666	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-35 975 666	-2 600 000	
			63 750 000	98 225 666	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 94 225 666 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	110 000 000	110 000 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	146 482	122 221
	Värme	78 892	79 551
	Extern revisor	20 000	17 000
	Arvoden	24 548	0
	Sociala avgifter	7 713	0
	Ränta	22 460	22 796
	Avgifter och hyror	654 602	548 958
		954 697	790 526

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser efter verksamhetsårets slut finns att rapportera.

Styrelsens underskrifter

Uppsala den / 2023

Martin Halldén
Ordförande

Karin Allera
Sekreterare

Claës Erik Kylberg
Kassör

Hans Holck Clausen
Ledamot

Clara Sundström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Niclas Wärenfeldt
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Södra Rosendal i Uppsala, org.nr. 769630-6856

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Södra Rosendal i Uppsala för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Södra Rosendal i Uppsala för räkenskapsåret 2022 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se