



(Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet)

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Rosalia 2

769635-2413

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rosalia 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022, vilket är föreningens femte verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala kommun.

#### *Föreningens fastighet*

Föreningen har den 4 november 2020 förvärvat fastigheten Kåbo 64:1 i Uppsala kommun. Lagfart erhöles den 15 juni 2021.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har uppförts ett flerbostadshus i fyra till åtta våningar med totalt 65 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 4 532 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 32 garageplatser i gemensamhetsanläggning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

#### *Beräknad energiförbrukning*

Beräknad energiförbrukning är 51 kWh/m<sup>2</sup> och år.

#### *Gemensamma utrymmen*

I fastigheten finns fyra hissar, postboxar, utrymme för källsortering av sopor, barnvagns- och rullstolsförråd, städrum och förråd.

#### *Gemensamhetsanläggning*

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning avseende anordning för avledning av dagvatten, förgårdsmark, gård, underjordiskt parkeringsgarage med tillhörande tekniska anläggningar, laddstolpar, solcellsanläggning, cykelförråd, cykelverkstad, belysning samt andra för föreningen erforderliga gemensamma anläggningar. Föreningen skall också delta i en gemensamhetsanläggning för gång- och cykelväg. Andelstalen är ännu ej fastställda.

#### *Föreningens skattemässiga status*

Föreningen är vid ingången och utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger

tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

#### *Fastighetsavgift/fastighetsskatt*

Byggnaderna färdigställdes 2021 och har åsatts värdeår 2021. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2037 utgår full fastighetsavgift.

#### *Avsättning till yttre fond*

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m<sup>2</sup> boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

#### **Förvaltning**

##### *Ekonomisk- och teknisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM@home AB för ekonomisk förvaltning.

Företaget har tecknat avtal med JM AB för teknisk förvaltning. Avtalet gäller till den 17 mars 2024.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 48 000 kronor per år.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Inga väsentliga händelser utöver detta har skett under räkenskapsåret.

#### **Föreningens ekonomi**

##### *Ekonomisk plan*

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 12 november 2020. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 12 november 2020.

##### *Årsavgifter*

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el.

Under år 2022 har årsavgifterna varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten, som debiteras efter faktisk förbrukning, har under året varit 704 kr/m<sup>2</sup>. Kostnaden för varmvatten har debiterats med 19 kr/ m<sup>2</sup>. Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgifterna med 7 procent fr.o.m. den 1 januari 2023. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play, men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är 753 kr/m<sup>2</sup>. Kostnaden för varmvatten har debiterats med 19 kr/m<sup>3</sup>.

#### *Föreningens långfristiga lån*

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 30 mars 2022.

Under året har föreningen amorterat 450 000 kr i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än amorteringen i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 11.

#### *Föreningens ekonomiska övertagande från Entreprenören*

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning 18 mars 2022. Avräkningstidpunkt har fastställts till den 30 juni 2022.

#### *Föreningens investerings- och finansieringsbalans*

Föreningen hade vid avräkningstidpunkten följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	245 600 000	Insatser	109 913 000
		Upplåtelseavgifter	73 002 000
		Lån	62 685 000
	<u>245 600 000</u>		<u>245 600 000</u>

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 245 600 000.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under november 2021. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har noll (noll) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att noll (noll) lägenheter upplåtits i andra hand.

#### *Nya väsentliga avtal*

Abonnemangsavtal entrémattor med Elis Textil AB.

#### *Planerad verksamhet för kommande år*

Starta upphandling av teknisk förvaltning.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	105
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	0
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	1
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	104

### Styrelse

Styrelsen har efter extra föreningsstämma den 17 oktober 2022 haft följande sammansättning:

Katarina Hörnfeldt	Ledamot	Ordförande
Wilma Nordvall	Ledamot	
David Holmberg	Ledamot	
Eva-Lena Wahlberg	Ledamot	
Leif Tibell	Suppleant	
Elisabeth Thermaenius	Suppleant	
Jonne Rietdijk	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Lars-Erik Örde, Per Walegren och Per-Åke Noaksson som ledamöter och Lars-Eric Wilson som suppleant.

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

Styrelsen har hållit tio (fyra) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

### Revisorer

Ernst & Young AB  
Ordinarie Susanne Johansson Huvudansvarig

Ernst & Young AB  
Suppleant Fredric Hävrén

### Valberedning

Malin Abrahamsson Sammankallande  
Björn Magnusson  
Felicitas Rabiger

### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 september 2018.

<b>Nyckeltal</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	1 851	0
Resultat efter finansiella poster	77	0
Soliditet (%)	74,46	56,21
Bokfört värde på fastigheten per m <sup>2</sup> boarea kr	54 038	0
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,11	0,00
Fastighetens belåningsgrad (%)	25,40	0,00

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per 31:a december.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

### Förändring av eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>		<b>Årets resultat</b>
	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelseavgifter</b>	
Belopp vid årets ingång	116 523 000		
Omklassificering	-6 610 000	73 002 000	
Årets resultat			77 323
Belopp vid årets utgång	109 913 000	73 002 000	77 323

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kronor):

Årets resultat	77 323
<b>Totalt</b>	<b>77 323</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering	106 347
Balanseras i ny räkning	-29 024
<b>Totalt</b>	<b>77 323</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Resultaträkningen speglar perioden 1 juli 2022 till och med 31 december 2022.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 850 682	0
Övriga rörelseintäkter	3	198 854	0
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-398 658	0
Övriga externa kostnader	5	-193 941	0
Personalkostnader	6	-25 298	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-697 800	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 315 697</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>733 839</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		179	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-656 694	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-656 515</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>77 323</b>	<b>0</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 15	244 902 200	0
Pågående nyanläggningar	8, 15	0	191 250 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>244 902 200</b>	<b>191 250 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>244 902 200</b>	<b>191 250 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		36 953	73 529
Fordran entreprenör		0	411 294
Övriga fordringar	9	765 254	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	51 016	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>853 223</b>	<b>484 823</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	15 573 806
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>15 573 806</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>853 223</b>	<b>16 058 629</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>245 755 423</b>	<b>207 308 629</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		182 915 000	116 523 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>182 915 000</b>	<b>116 523 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Årets resultat		77 323	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>77 323</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>182 992 323</b>	<b>116 523 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 15	40 485 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>40 485 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 15	21 750 000	90 571 096
Leverantörsskulder		75 871	0
Skatteskulder		16 447	0
Övriga skulder	13	2 651	2 038
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	433 130	212 495
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 278 099</b>	<b>90 785 629</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>245 755 422</b>	<b>207 308 629</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	77 323	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	697 800	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>775 123</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	36 576	-73 529
Förändring av kortfristiga fordringar	520 336	-448 993
Förändring av leverantörsskulder	75 871	0
Förändring av kortfristiga skulder	57 935	374 591
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 465 841</b>	<b>-147 931</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-54 350 000	-123 250 000
Medlemsinsatser	66 392 000	114 103 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>12 042 000</b>	<b>-9 147 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	-28 336 096	22 448 736
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-28 336 096</b>	<b>22 448 736</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-14 828 255</b>	<b>13 153 805</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	15 573 806	2 420 000
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>745 551</b>	<b>15 573 805</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäkter och kostnader före avräkning

Föreningens intäkter respektive löpande drifts- och förvaltningskostnader fram till och med avräkningstidpunkten kvittas mot kostnader respektive intäkter enligt avtal med entreprenören. De avtalsenliga kostnaderna och intäkterna uppstår pga. att entreprenören enligt totalentreprenadkontrakt erhåller intäkter och kostnader från verksamheten fram till avräkningen mellan förening och entreprenör. Detta avviker mot den grundläggande redovisningsprincipen om kvittningsförbud. Skälet till denna avvikelse är att det förenklar förståelsen av årsredovisningen för medlemmarna och förbättrar jämförbarheten av resultatposterna inför kommande år. Föreningen bedömer vidare att den använda principen är vanligt förekommande inom branschen och ger en rättvisande bild av ställning och resultat.

Intäkter som inte redovisas på grund av kvittning uppgår till 1 625 581 kr. Storleken på drifts- och förvaltningskostnader som kvittats lämnas inte eftersom dessa kostnader inte särskiljs från kostnader för byggentreprenaden och skulle behövas tas fram schablonmässigt och därmed ha begränsat informationsvärde.

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig invå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare år förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett totalentreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen.

Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter för det år som totalentreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

##### Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Följande avskrivningsprinciper tillämpas:

Byggnad 120 år

#### Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning,

## **Övrigt**

### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

### **Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årsavgifter bostäder	1 508 833	0
Hyror garage och parkeringsplatser	214 800	0
Bredband	85 800	0
Vatten	33 006	0
El	4 133	0
Övriga intäkter	4 108	0
Öresavrundning	2	0
	<b>1 850 682</b>	<b>0</b>

### **Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Intäkt från entreprenör	162 249	0
Skadestånd	36 605	0
	<b>198 854</b>	<b>0</b>

### **Not 4 Driftskostnader**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsskötsel	656	0
Värme	70 863	0
Vatten	104 785	0
El	56 067	0
Avfall	61 812	0
Försäkring	10 128	0
Reparationer	8 050	0
Bredband	86 296	0
Öresavrundning	1	0
	<b>398 658</b>	<b>0</b>

### **Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ekonomisk förvaltning	42 376	0
Förbrukningsmaterial	1 070	0
Möteskostnader	279	0
Tillsynsavgifter	16 400	0
Teknisk förvaltning	83 750	0
Konsultkostnader	33 509	0
Övriga externa kostnader	2 849	0
Serviceavtal	13 709	0
Öresavrundning	-1	0
	<b>193 941</b>	<b>0</b>

### Not 6 Löner och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvoden	19 250	0
Sociala kostnader	6 048	0
	<b>25 298</b>	<b>0</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Omklassificeringar	245 600 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>245 600 000</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-697 800	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-697 800</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>244 902 200</b>	<b>0</b>
Taxeringsvärden byggnader	137 326 000	0
Taxeringsvärden mark	53 000 000	0
	<b>190 326 000</b>	<b>0</b>
Bokfört värde byggnader	166 773 196	0
Bokfört värde mark	78 129 004	0
	<b>244 902 200</b>	<b>0</b>

### Not 8 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	191 250 000	68 000 000
Inköp	54 350 000	123 250 000
Omklassificeringar	-245 600 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>191 250 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>191 250 000</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	16 463	0
Moms	3 240	0
	<b>19 703</b>	<b>0</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Hemsida	1 327	0
Försäkring	16 984	0
Bredband	28 387	0
Hiss	4 318	0
	<b>51 016</b>	<b>0</b>

### Not 11 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
SEB 1,19% 2023-03-28	20 850 000	0
SEB 2,34% 2025-03-28	20 535 000	0
SEB 2,77% 2027-03-28	20 850 000	0
	<b>62 235 000</b>	<b>0</b>
Kortfristig del, nästa års amortering	900 000	
Kortfristig del, lån som omförhandlas 2023*	20 850 000	
Summa långfristiga skulder	40 485 000	

\*Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen, och där föreningen inte har en ovillkorlig rätt till förlängd kredit, som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån som med villkorsändring under 2023 som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens hypotekslån är långsiktiga.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 57 735 000 kr.

### Not 12 Kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnadskreditiv	0	90 571 096
Kortfristig del av långfristiga lån	21 750 000	0
	<b>21 750 000</b>	<b>90 571 096</b>

### Not 13 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Okänd inbetalning	2 651	2 038
	<b>2 651</b>	<b>2 038</b>

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	318 836	212 495
El	21 035	0
Värme	37 106	0
Arvoden inkl sociala avgifter	35 154	0
Revision	21 000	0
Öresavrundning	-1	0
	<b>433 130</b>	<b>212 495</b>

**Not 15 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	62 685 000	62 685 000
	<b>62 685 000</b>	<b>62 685 000</b>

Bostadsrättsföreningen Rosalia 2

Uppsala den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Katarina Hörnfeldt  
Ordförande

Wilma Nordvall  
Ledamot

David Holmberg  
Ledamot

Eva-Lena Wahlberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Susanne Johansson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

03.05.2023 10:52

SENT BY OWNER:

Vanja Henriksson • 26.04.2023 09:13

DOCUMENT ID:

SJgh7yU872

ENVELOPE ID:

Hy2my117h-SJgh7yU872

DOCUMENT NAME:

ÅR 2022 Rosalia 2.pdf

15 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Sonja Katarina Hörnfeldt hornfeldtk@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2023 17:41 27.04.2023 17:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/05/21) IP: 81.233.239.63
Per David Erik Holmberg david.e.holmberg@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2023 19:49 27.04.2023 19:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/07/10) IP: 81.226.220.144
Eva-Lena Marita Wahlberg elewa1818@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2023 21:25 30.04.2023 21:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/04/24) IP: 212.181.252.124
Wilma Nordwall wilma.nordwall@hotmail.se	Signed Authenticated	02.05.2023 09:10 02.05.2023 09:09	Email Low	IP: 194.71.19.134 IP: 194.71.19.134
SUSANNE JOHANSSON susanne.johansson@se.ey.com	Signed Authenticated	03.05.2023 10:52 03.05.2023 10:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/04/24) IP: 151.177.1.94

\* 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 Rosalia 2, org.nr 769635-2413

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rosalia 2 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 att 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 revisionsred 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. 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 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 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 av Bostadsrättsföreningen Rosalia 2 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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.

### Revisorers 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 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 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.

Västerås den dag som anges av min elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Susanne Johansson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

03.05.2023 10:53

SENT BY OWNER:

Vanja Henriksson · 26.04.2023 09:01

DOCUMENT ID:

HkITNhHIX2

ENVELOPE ID:


BJoNhrU7h-HkITNhHIX2

DOCUMENT NAME:

2022 Revisionsberättelse.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SUSANNE JOHANSSON susanne.johansson@se.ey.com	 Signed Authenticated	03.05.2023 10:53 28.04.2023 15:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/04/24) IP: 151.177.1.94

\* 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