

ÅRSREDOVISNING

för

Brf RAW Rosendal

Org.nr. 769637-4466

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2019-04-16.

Föreningens verksamhet kommer beskattas som ett privatbostadsföretag.

Med privatbostadsföretag avses bl a en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

Kommunal avgift för år 1 - 15 efter fastställt värdeår utgår ej. Från år 16 utgår hel fastighetsskatt enligt gällande regler.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Uppsala Kåbo 79:1.

Inflyttning har skett under vintern 2021.

Fastigheten består av 50 lägenheter, total BOA c:a 2 921 m² samt 3 st lokaler total LOA c:a 190 m².

Fastighetsförsäkring har tecknats till fullvärde hos Trygg-Hansa.

Garantitiden är 5 år och garantibesiktning kommer att ske under 2023.

GAR-BO Försäkring AB har utställt en säkerhet för inbetalda insatser.

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningen har tecknat entreprenadavtal med RAW Property AB.

Den slutgiltiga anskaffningskostnaden har uppgått till 107 268 000 kr.

Byggtreprenören står för samtliga kostnader fram till tidpunkten för överlämnandet

(2022-01-31) inkl fastighetsskatt och eventuell inkomstskatt för hela året enligt entreprenadavtalet.

Händelser under verksamhetsåret

Konsekvenser av Covid-19

Föreningen ser i dagsläget ingen direkt påverkan på föreningens finansiella ställning på grund av Covid-19 och i övrigt har föreningen inte heller påverkats.

Kriget i Ukraina har inte påverkat utvecklingen av föreningens verksamhet, ställning och resultat.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning t o m 2022-06-21:

Göran Olsson, Ledamot, Ordförande

Jennie Svedberg, Ledamot

Hans Svedberg, Ledamot

Styrelsen har haft följande sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 2022-06-21:

Axel Stolt, Ledamot, Ordförande

Hélène Fjällbäck, Ledamot

Marcus Hurtig, Ledamot

Stefan Hurtig, Ledamot

Katharina Israel, Ledamot

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter i produktionsskedet samt avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-21

Revisor

Ernst & Young AB - Uppsala

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Besqab Förvaltning AB.

Årsavgifter

Medlemsavgifter för 2023 kommer att höjas med 15% från 2023-04-01

Brf RAW Rosendal

Org.nr. 769637-4466

Företagets säte är Uppsala.

Flerårsjämförelse*

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 180 076	0	0	0
Soliditet (%)	69,7	70,1	0,0	0,0

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	82
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	22
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	17
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	87

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	29 209 000	69 171 000	0	0	0
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämman:					
Reservering till fond för yttre underhåll			133 874		-133 874
Årets förlust					-1 136 259
Belopp vid årets utgång	29 209 000	69 171 000	133 874	0	-1 270 133

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserad förlust	-133 874
årets förlust	-1 136 259
	-1 270 133
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	-1 270 133
	-1 270 133

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	<u>2 180 076</u> 2 180 076	<u>0</u> 0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-952 356	0
Övriga externa kostnader	3	-91 407	0
Personalkostnader	4	-36 140	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-1 728 947</u> -2 808 850	<u>0</u> 0
Rörelseresultat		-628 774	0
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-507 485</u> -507 485	<u>0</u> 0
Resultat efter finansiella poster		-1 136 259	0
Årets resultat		<u>-1 136 259</u>	<u>0</u>

Brf RAW Rosendal

Org.nr. 769637-4466

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	138 293 053	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	124 622 000
Summa materiella anläggningstillgångar		138 293 053	124 622 000
Summa anläggningstillgångar		138 293 053	124 622 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	4 725 000
Övriga fordringar	7	2 924	3 969 430
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	64 271	0
Summa kortfristiga fordringar		67 195	8 694 430
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 212 947	7 081 373
Summa kassa och bank		1 212 947	7 081 373
Summa omsättningstillgångar		1 280 142	15 775 803
SUMMA TILLGÅNGAR		139 573 195	140 397 803

Brf RAW Rosendal

Org.nr. 769637-4466

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

2022-12-31**2021-12-31****Not**

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

98 380 000

98 380 000

133 874

0

98 513 874

98 380 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-133 874

0

Årets resultat

-1 136 259

0

Summa fritt eget kapital

-1 270 133

0

Summa eget kapital

97 243 741

98 380 000

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

27 828 000

0

Summa långfristiga skulder

27 828 000

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13 705 292

0

Leverantörsskulder

14 869

27 000

Aktuell skatteskuld

99 790

0

Byggnadskreditiv

10

170 088

41 742 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

511 415

248 803

Summa kortfristiga skulder

14 501 454

42 017 803

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**139 573 195****140 397 803**

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll görs årligen med ett belopp motsvarande minst det belopp som angetts i ekonomisk plan intill dess föreningen upprättat en underhållsplan. Därefter skall avsättning ske enligt underhållsplan. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika förbrukningstid.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	Antal år
Byggnader	
Stomme och grund	120
Stomkompletteringar, innerväggar	50
Inre ytskikt	25
Fasad & Fönster	50
Yttertak	40
Maskiner och andra tekniska anläggningar	
Värme och Sanitet (VS), El,	
Ventilation, Hiss etc, Styr och övervakning	20-60
Restpost	50

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

NOTER

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2022	2021
	<i>Nettoomsättning uppdelad på intäktslag</i>		
	Årsavgifter	1 847 520	0
	Hyror lokaler	187 380	0
	Elförbrukning	108 501	0
	Varmvattenförbrukning	22 184	0
	Övriga intäkter	14 490	0
		<u>2 180 075</u>	<u>0</u>
Not 3	Övriga externa kostnader	2022	2021
	Förvaltningsarvode	55 000	0
	Bankkostnader	2 026	0
	Revision	32 083	0
	Övrig administration	2 298	0
		<u>91 407</u>	<u>0</u>
Not 4	Personal	2022	2021
	Föreningen har ej haft anställd personal för fastighetsskötsel		
	Löner och ersättningar	27 500	0
	Sociala kostnader	8 640	0
	Summa	<u>36 140</u>	<u>0</u>

Noter till balansräkningen

Not 5	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	124 622 000	33 754 000
	Inköp	0	90 868 000
	Omklassificeringar	-124 622 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>124 622 000</u>
	Utgående redovisat värde	0	124 622 000
Not 6	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Försäljningar/utrangeringar	0	0
	Omklassificeringar	124 622 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140 022 000	0
	Årets avskrivningar	-1 728 947	0
	Utgående redovisat värde	<u>138 293 053</u>	<u>0</u>
	Redovisat värde byggnader	104 539 053	0
	Redovisat värde mark	<u>33 754 000</u>	<u>0</u>
		138 293 053	0
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	122 551 000	0
	varav byggnader:	88 204 000	0

NOTER

Not 7	Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
	Entreprenör	2 917	1 430
	Förvaltning	7	0
	Kunder osåld lgh	0	3 968 000
		2 924	3 969 430
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Förutbetald moms hyreslokaler	16 748	0
	Trygg Hans fastighetsförsäkring	33 365	0
	Bostadsrätterna	6 160	0
	Avfallshantering	7 998	0
		64 271	0
Not 9	Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Amortering inom 1 år	13 705 292	0
	Amortering inom 2 till 5 år	27 828 000	0
		41 533 292	0
	SBAB 32520995 13 705 292 0,99% 2023-01-05		
	SBAB 32521010 13 914 000 1,62% 2026-12-11		
	SBAB 32521029 13 914 000 1,38% 2024-12-11		
Not 10	Övriga kortfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Byggnadskreditiv	0	41 742 000
	Moms SKV	21 923	0
	AGA SKV	17 440	0
	Depositioner	130 725	0
		170 088	41 742 000
Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Räntor	49 165	89 035
	Månadsavgifter	267 703	139 768
	Revision	35 000	20 000
	Driftskostnader	159 547	0
		511 415	248 803

Övriga noter

Not 12	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	41 742 000	41 742 000
Not 13	Definition av nyckeltal		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		

Brf RAW Rosendal

Org.nr. 769637-4466

Uppsala, det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Axel Stolt

Hélène Fjällbäck

Marcus Hurtig

Marilina Castellano

Katharina Israel

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor

Detta dokument har undertecknats digitalt

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

FILNAMN

ÅR 2022 Brf RAW Rosendal sign.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Yvonne Swartling

ÄRENDEREFERENS

1614140

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

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

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

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

Detta dokument har undertecknats digitalt

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

FILNAMN

ÅR 2022 Brf RAW Rosendal sign.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Yvonne Swartling

ÄRENDEREFERENS

1614140

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

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

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

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