

# Årsredovisning

för

## Brf Rosenfred

769635-4492

Räkenskapsåret

2023

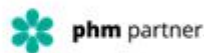
## Att bo i bostadsrätt

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

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens utgifter.

Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.



Styrelsen för Brf Rosenfred får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Rosenfred, Varbergs kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 10 oktober 2017 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Mästaren 10 i Varbergs kommun, består av tre flerbostadshus med 89 lägenheter, fördelat på fem trapphus, med 5-8 våningsplan. Källarvåningar i två plan innehållande garage, lägenhetsförråd samt undercentraler för el och WS. Gemensamhetsutrymmen som miljöhus, cykelrum, barnvagns- och rullstolsförråd, finns inom huset. Husen är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelseledamöter		*vald t.o.m.
Bo Karlsing	Ordförande	2024
Lars Bovin	Styrelseledamot	2024
Marie Svensson	Styrelseledamot	2024
Anna Wolf	Styrelseledamot	2024

Styrelsesuppleanter		
Peter Hesselroth		2024
Sven-Anders Stuesson		2024
Anna Reinhardt		2024

Valberedning		
Nils Svensson		2024
Daniela Landys Borén		2024

Revisor		
Johan Liljencrantz		
Auktoriserad revisor Revisionstjänst Falkenberg		2024

\*Med vald t.o.m. förstås vald t.o.m. nästkommande ordinarie årsstämma.

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Föreningen tecknas två i förening av ledamöterna.

Föreningen har under verksamhetsåret hållit ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2023 och en extra stämma den 19 juni 2023. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Föreningen beskattas som en äkta förening. Ingen statusändring är att vänta.

Beträffande föreningens finansiering se not 8 och 9.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Halland, vilken också inkluderar ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har tecknat en kollektiv försäkring om bostadsrättstillägg. Hemförsäkring tecknas och bekostas av medlem.

#### Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning:	Mästaren 10
Byggnadsår:	2021
Antal lägenheter:	89, samtliga upplåtna med bostadsrätt
Bostadsyta: BOA:	6 752,50 kvm
Tomtyta:	3 046 kvm, tomten ägs av föreningen.
Lokaler:	1 föreningslokal som även kan nyttjas som övernattningslägenhet
Garage:	89 platser endast för intern uthyrning

#### Tecknade avtal

PART Fastighetsförvaltning AB	Ekonomisk och teknisk förvaltning
Varberg Energimarknad AB	Fjärrvärme, el
Varberg Vatten AB	Vatten
VIVAB	Mataavfall och restavfall
PreZero Recycling AB	Sophantering övrigt avfall
Länsförsäkringar Halland	Försäkring
Telenor AB	Bredband och porttelefoni
Schindler Hiss AB	Serviceavtal hissar
RC Hiss AB	Serviceavtal handikapphissar
Systeminstallation	Drift och energitjänster
DEKRA AB	Hissbesiktning
Byggbeslag AB	Dörröppnare och lås
Anticimex	Fågelkontroll

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Årets resultat uppgår till - 1 766 TSEK (f.g. år - 676 TSEK). Årets resultat exklusive avskrivningar uppgår till 1 510 TSEK. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens anläggningstillgångar och påverkar inte föreningens likviditet. Avskrivning av byggnad och byggnadsinventarier har gjorts med 3 276 TSEK.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt ekonomisk plan med 241 TSEK.

Under hösten 2022 gavs styrelsen Bravida i uppdrag att utöka antalet laddplatser med 12 nya platser, dvs totalt 22 laddplatser. De nya laddplatserna togs i drift under januari månad. Föreningen ansökte om investeringsstöd från Naturvårdsverket. Maximalt stöd beviljades, dvs 50% av installationen. Vid årets slut var 13 av 22 laddplatser och 58 av 67 vanliga parkeringsplatser uthyrda.

I slutet av mars sattes ett av föreningens lån om till ett 2-års lån med en ränta på 3,84%. I samband med omsättningen gjordes en extra amortering på 1 miljon kronor.

Den 22 maj hölls ordinarie stämma på Campus Varberg där en ny styrelse valdes med 2 nya ledamöter och ett första godkännande av de nya stadgarna gjordes. Den 19 juni hölls en extra stämma på Campus Varberg där de nya stadgarna slutligt godkändes.

Under året fortsatte styrelsen att hålla månatliga möten med Skanska för att säkerställa att serviceärenden åtgärdas och planering inför 2-årsbesiktningen.

2-årsbesiktningen utfördes under oktober månad. Skanska åtgärdade de flesta av anmärkningarna under oktober och november månad. Yttre anmärkningar kommer att åtgärdas under våren 2024.

Andra aktiviteter av intresse:

- Ny hemsida lanserades under juli månad
- Fågelskydd har installerats runt solcellerna på Klumbergsvägen 4A och 4B för att undvika att duvor bygger bo under dem
- Tvätt av sopkärl under hösten, styrelsen planerar att fortsätta med detta årligen under höstarna
- Föreningen har ansökt om statligt elstöd och beviljats ersättning med 43 074 kr
- Vår övernattningslägenhet är väldigt populär och vi har haft en mycket stor beläggning under framförallt sommarmånaderna, lägnheten används dessutom regelbundet för styrelsemöten och andra möten

Månadsavgifterna lämnades oförändrade 2024 tack vare en stabil ekonomi.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsåret början	148
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	7
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	8
Antalet medlemmar vid räkenskapsåret slut	147

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	5 523	4 239
Resultat efter finansiella poster	-1 766	-676
Soliditet (%)	79,9	79,7
Driftkostnader* kr/kvm	270	188
Avsättning yttre underhållsfond kr/kvm	36	26
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	696	522
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 634	9 822
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 481	12 725
Sparande per kvm (kr/kvm)	167	191
Räntekänslighet (%)	17,9	24,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	104	64
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85,4	83,5

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

\* exklusive reparation och fastighetsskatt

Föreningen tog över driften av fastigheten den 1 april 2022 vilket påverkar jämförelsetal.

### Uppllysning vid förlust

Årets resultat är negativt. Resultatet har belastats med ej kassapåverkande avskrivningar om 3 276 TSEK kr. Årets resultat exklusive avskrivningar är positivt med 1 510 TSEK.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens anläggningstillgångar och påverkar inte föreningens likviditet.

### Förändringar i eget kapital (TSEK)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	341 605	4 633	332	-178	-676	<b>345 715</b>
Justering underhållsfond			242	-242		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-676	676	<b>0</b>
Årets resultat					-1 766	<b>-1 766</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>341 605</b>	<b>4 633</b>	<b>573</b>	<b>-1 096</b>	<b>-1 766</b>	<b>343 949</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-854 039
årets förlust	-1 766 135
	<b>-2 620 174</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	241 582
i ny räkning överföres	-2 861 756
	<b>-2 620 174</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
Tkr		<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	5 447	4 240
Övriga rörelseintäkter		77	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 524</b>	<b>4 240</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 928	-1 322
Personalkostnader	4	-168	-106
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-3 276	-2 433
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 372</b>	<b>-3 861</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>152</b>	<b>379</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 926	-1 055
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 918</b>	<b>-1 055</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 766</b>	<b>-676</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 766</b>	<b>-676</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 766</b>	<b>-676</b>



## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5	427 055	430 299
Inventarier, verktyg och installationer	7	160	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>427 215</b>	<b>430 299</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>427 215</b>	<b>430 299</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		898	918
Övriga fordringar		117	281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		74	65
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 089</b>	<b>1 264</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		1 911	2 315
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 911</b>	<b>2 315</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 000</b>	<b>3 579</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

430 215

433 878

## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### **Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser		341 605	341 605
Förlagsinsatser		4 633	4 633
Fond för yttre underhåll		573	332
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>346 811</b>	<b>346 570</b>

##### **Fritt eget kapital**

Balanserat resultat		-1 096	-178
Årets resultat		-1 766	-676
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 862</b>	<b>-854</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>343 949</b>	<b>345 716</b>

#### Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut	9	83 810	57 730
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>83 810</b>	<b>57 730</b>

#### Kortfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut		649	28 378
Leverantörsskulder		110	0
Skatteskulder		112	460
Övriga skulder		22	22
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 563	1 572
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 456</b>	<b>30 432</b>

### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**430 215**

**433 878**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
Tkr			
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 766	-676
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 276	2 433
Betald skatt		-392	460
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 118</b>	<b>2 217</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		20	3
Förändring av kortfristiga fordringar		177	249 093
Förändring av leverantörsskulder		131	-2 260
Förändring av kortfristiga skulder		-10	410
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 436</b>	<b>249 463</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-192	-16 882
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-192</b>	<b>-16 882</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-1 649	-327 592
Medlemsinsatser		0	96 349
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 649</b>	<b>-231 243</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-405</b>	<b>1 338</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 315	976
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 910</b>	<b>2 314</b>

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

#### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

#### Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

#### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

#### Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter  
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter bostäder	-4 535	-3 401
Hysesintäkt p-plats momsfri	-701	-538
TV, bredband & tele	-176	-132
Elintäkter förbrukning laddstolpar momsplikt	-30	-19
Intäkter gästlägenhet	-37	-34
Elintäkter solceller	-1	-6
Elstöd	-43	0
Övriga intäkter	0	-109
	<b>-5 523</b>	<b>-4 239</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och abonnemang för tv/bredband.

### Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
El	252	219
Värme	362	211
Vatten och avlopp	296	134
Sophantering	204	132
Kabel-tv	1	1
Städning	7	13
Trädgårdsskötsel	15	61
Snöröjning	74	2
Reparation och underhåll av fastighet	48	14
Hissar	78	47
Övriga fastighetskostnader	32	52
Fastighetskatt/fastighetsavgift	56	42
Fastighetsförsäkringspremier	95	56
Fastighetskötsel och förvaltning	332	238
Förbrukningsinventarier	3	38
Gästlägenhet	4	1
Förbrukningsmaterial	0	1
Datakommunikation	27	17
Ersättningar till revisor	17	34
Övriga förvaltningskostnader	11	5
Kontraktsskrivning uthyrning	7	3
Föreningsstämma	1	0
Bankkostnader	5	2
	<b>1 928</b>	<b>1 322</b>

Slutavräkning Skanska 2022-03-31

### Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	168 431	105 695

I årets kostnad för styrelsearvoden ingår extra ersättning om 13 500 kr plus sociala avgifter för medverkan för styrelsemedlemmar under 2-årsbesiktning samt extra arvoden om 40 000 kr efter ersättning från Skanska år 2022 i samband med slutreglering.

### Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	432 733	415 850
Inköp		0
Omklassificeringar		16 883
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>432 733</b>	<b>432 733</b>
Ingående avskrivningar	-2 433	
Årets avskrivningar	-3 244	-2 433
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 678</b>	<b>-2 433</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>427 055</b>	<b>430 299</b>
Taxeringsvärden byggnader	180 600	180 600
Taxeringsvärden mark	54 000	54 000
	<b>234 600</b>	<b>234 600</b>
Bokfört värde byggnader	304 855	308 099
Bokfört värde mark	122 200	122 200
	<b>427 055</b>	<b>430 299</b>

### Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	415 850
Inköp		0
Omklassificeringar		-415 850
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	192	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>192</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-32	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-32</b>	
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>160</b>	<b>0</b>
Laddboxar (2023)		
Birdblocker solcellsanläggning (2023)		

#### Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 84 459 250 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Förfaller 2-5 år från balansdagen	83 810	57 730
	<b>83 810</b>	<b>57 730</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	649	28 378
	<b>649</b>	<b>28 378</b>



### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken 487954	1,89	2027-03-30	28 865	28 865
Handelsbanken 487970	1,75	2026-03-30	28 865	28 865
Handelsbanken 584539	3,84	2025-03-30	26 729	28 378
			<b>84 459</b>	<b>86 108</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			649	28 378

### Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	86 595	86 595
	<b>86 595</b>	<b>86 595</b>

Ort och datum enligt min elektroniska signatur.

Bo Karlsing  
Ordförande

Lars Bovin

Anna Wolf

Marie Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats

Johan Liljencrantz  
Auktoriserad revisor  
Revisionstjänst Falkenberg

## Ordlista

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

### EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

### BALANSRÄKNING

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

### BRÄNSLETILLÄGG

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

### EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva Någon form av ekonomisk verksamhet.

### FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som har uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

### KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

### LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

### LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

### RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året till exempel värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### STÄLLDA SÄKERHETER

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

### VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

### ÅRSAVGIFT

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

### ÅRSREDOVISNING

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



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Rosenfred

Org.nr 769635-4492

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rosenfred för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

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 revisionsssed 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 och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rosenfred för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Halmstad 2024-

---

Johan Liljencrantz  
Auktoriserad revisor

## Följande handlingar har undertecknats den 21 februari 2024



## ÅRR Brf Rosenfred 230101-231231.pdf

(233176 byte)  
SHA-512: 15c4872be4d81c86ce5a4ed983f44501bedb7  
e27cb2350f50521f1942a709786e51edc7684625585497  
f1d483e0c4cfa879a0a1dc8f1b9ac0c9b8109a78717a9



## RB Brf Rosenfred 230101-231231.pdf

(100750 byte)  
SHA-512: b6a19af8f167cc360ae27a6797559aa5f6ee5  
fc7fb4884bf40d8faab99a1ed1d7a5e594ea2a4f96ae68  
a13a5af375d67ea509ba9dc1579164a37cbf1e37c18fe

## Underskrifter

2024-02-19 10:08:43 (CET)



Bo Karlsing

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-02-20 17:53:49 (CET)



Louis Lars Einar Bovin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-02-20 19:20:31 (CET)



Anna Maria Wolf

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-02-21 16:34:49 (CET)



Marie Irene Svensson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-02-21 17:00:20 (CET)



Johan Liljencrantz

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



## Årsredovisning 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.  
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:  
0cec2a78ef60d20889b89821b3c3ad1ff618e4aaade4193c09f834fec292a30e407c2180801ce7fae29f353105e2485a9197eb76f307ce7bdeebf4f26acad41



## Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Hölländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.