

# 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](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Rosvik

Styrelsen får härmed avge 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 2018 och 2043.
- 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.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1919-01-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

#### Styrelsen

Johan Sandahl	Ordförande
David Hjelmström	Ledamot
Gustaf Laggar	Ledamot
Lars-Gunnar Lundh	Ledamot
Erik Nathorst Windahl	Ledamot
Håkan Törnkvist	Ledamot

Carl Richard Moller	Suppleant	Avgått och flyttat från föreningen under hösten 2022.
---------------------	-----------	---

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

David Hjelmström, Gustaf Laggar, Carl Richard Moller, Johan Sandahl och Håkan Törnkvist.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Christer Eriksson	Ordinarie Extern	Crowe Osborne AB
-------------------	------------------	------------------

## Valberedning

Maria Gabrils

Samman kallande

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16. Stämman inkluderade beslut om exploatering av råvind, flytt av vindsförråd samt installation av hissar i båda trapphusen. .

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VILAN 15	1920	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

## Byggnadsår och ytor

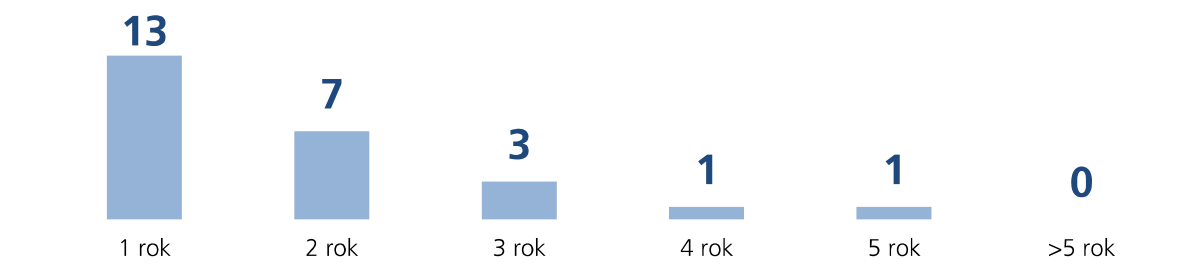
Fastigheten bebyggdes 1898 och består av 2 flerbostadshus och 1 småhus.  
Värdeåret är 1929.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 594 m<sup>2</sup>, varav 1 511 m<sup>2</sup> utgör boyta och 83 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Arkitekt	40 m <sup>2</sup>	2024-09-30
Ateljé	32 m <sup>2</sup>	2024-09-30
Förråd (löptid 6 månader i taget)	10 m <sup>2</sup>	2023-03-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	På innergård

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2043.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av tak	2019	Ommålning och renovering av samtliga tak (gathus, gårdshus, och tvättstuga).
Förbättringsmålning trapphus	2015 - 2016	
Låssystem	2015	Nytt låssystem till portar
Målning av fönster i trapphus och portar	2014	
Installation av ny fjärrvämececentral	2011	
Ommålning tak	2011	
Renovering av skorstenar	2011 - 2012	Gjutning av skorstenstoppar
Omputsning av fasad	2009	Fasad mot gatan samt sidogavel på gårdshuset putsades om
Omputsning av fasad	2004	Tre fasader putsades om
Tvättstugerenovering	2003	Nya maskiner, nytt golv samt målning
Installation av balkonger	2002	
Ommålning trapphus	2001	
Elstambyte	1999 - 2000	
Rörstambyte	1991 - 2004	Kök 1980-tal och 1991 samt Avlopp/vatten åren 2002-2004
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning fönster mot gatan	2023/24	
Renovering källare	2023/24	Målning. Byte av förrådsväggar samt belysning
Vindsexploatering	2023/25	Inklusive installation av hissar samt flytt av vindförråd till källare.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör inkl. porttelefon	Tele2 och Telavox AB
Teknisk förvaltning	Nabolaget AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning av trapphusen	M&N Städ
Takskottning	A W Jonaeson Bleck & Plåtslageri AB
Utbyte och tvätt av mattor i trapphus	Elis Textil Service AB
Serviceavtal fjärrvämececentral	Bravida
Sophantering	Stockholm vatten och avfall / Urbaser

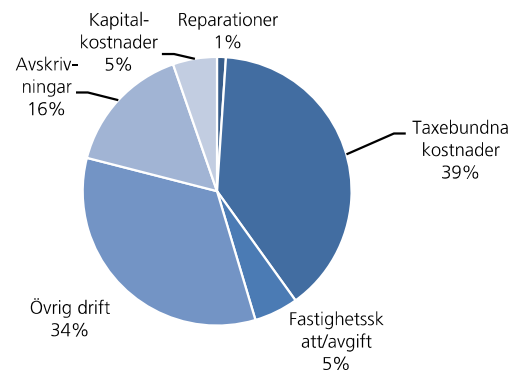
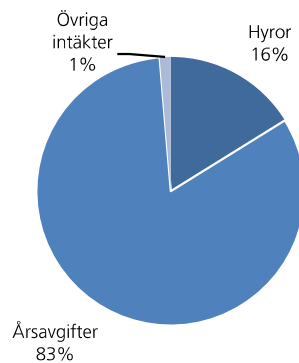
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 027 372</b>	<b>943 645</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	922 942	924 329
Finansiella intäkter	3 882	289
Balkongfond	0	12 528
Ökning av kortfristiga skulder	0	56 813
	<b>926 824</b>	<b>993 959</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	832 444	851 251
Finansiella kostnader	56 191	53 841
Ökning av kortfristiga fordringar	4 904	672
Minskning av långfristiga skulder	4 468	4 468
Minskning av kortfristiga skulder	8 088	0
	<b>906 095</b>	<b>910 232</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 061 673</b>	<b>1 027 372</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>34 301</b>	<b>83 727</b>

\*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 verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

På årsstämman den 16 juni 2022 beslutade medlemmarna att ge i styrelsen i uppdrag att fortsätta arbetet med att exploatera återstående råvindar, att installera hissar i båda trapphusen samt att flytta återstående vindsförråd till källaren.

Avtal har skrivits med Nabo om teknisk förvaltning från den 1 januari 2023.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st  
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51  
Tillkommande medlemmar: 1  
Avgående medlemmar: 3  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	504	504	504	504
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 795	1 779	1 777	1 769
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 881	1 884	1 887	1 890
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	16	14	16
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	193	181	170	182
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	32	30	28	23
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	35	34	33	29
Soliditet (%)	38	40	42	44
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-127	-156	-202	-278
Nettoomsättning (tkr)	913	909	909	909

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 511 m<sup>2</sup> bostäder och 83 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	59 520	0	0	59 520
Uppskrivningsfond	334 381	-15 000	0	349 381
Upplåtelseavgifter	2 527 468	0	0	2 527 468
Kapitaltillskott	238 125	0	0	238 125
Fond för yttre underhåll	1 078 956	335 935	0	743 021
Balkongfond	26 100	-113 800	0	139 900
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>4 264 550</b>	<b>207 135</b>	<b>0</b>	<b>4 057 415</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 235 289	-193 563	-156 279	-1 885 446
Årets resultat	-127 329	-127 329	156 279	-156 279
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-2 362 617</b>	<b>-320 892</b>	<b>0</b>	<b>-2 041 726</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>1 901 933</b>	<b>-113 757</b>	<b>0</b>	<b>2 015 689</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-127 329
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 026 725
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-208 563
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 362 617</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-2 362 617</b>
----------------------------------	-------------------

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



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	913 397	909 415
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 545	14 914
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>922 942</b>	<b>924 329</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-661 239	-665 867
Övriga externa kostnader	Not 5	-122 188	-123 971
Personalkostnader	Not 6	-49 017	-61 413
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-165 518	-175 805
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-997 962</b>	<b>-1 027 056</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-75 020</b>	<b>-102 727</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 882	289
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 191	-53 841
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-52 309</b>	<b>-53 552</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-127 329</b>	<b>-156 279</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-127 329</b>	<b>-156 279</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8, 14	3 857 519	4 016 071
Inventarier	Not 9	12 769	19 734
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 870 288</b>	<b>4 035 805</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 873 088</b>	<b>4 038 605</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		8 630	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 078 408	1 047 833
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 087 038</b>	<b>1 047 833</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		89	89
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>89</b>	<b>89</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 087 127</b>	<b>1 047 922</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 960 214</b>	<b>5 086 528</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 586 988	2 586 988
Uppskrivningsfond		334 381	349 381
Kapitaltillskott		238 125	238 125
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 078 956	743 021
Balkongfond		26 100	139 900
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 264 550</b>	<b>4 057 415</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 235 289	-1 885 446
Årets resultat		-127 329	-156 279
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 362 617</b>	<b>-2 041 726</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 901 933</b>	<b>2 015 689</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	2 842 836	2 847 304
Leverantörsskulder		60 229	89 610
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	155 217	133 924
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 058 282</b>	<b>3 070 838</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 960 214</b>	<b>5 086 528</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. 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.

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

Avskrivningar	2022	2021
Fastighetsförbättringar	67 år	67 år
Standardförbättringar	67 år	67 år
Fastighetsrenovering	30år, 67 år	30 år, 67 år
Stambyte	40 år, 67 år	40 år, 67 år
Fasad	30 år	30 år
Tak	10år, 67 år	10 år, 67 år
Värmecentral	25 år	25 år
Uppskrivning byggnad	67 år	67 år
Låssystem	10 år	10 år
Balkong	30 år	30 år
Inventarier	5 år	5 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	761 750	761 750
Hyror lokaler	148 976	147 659
Överlåtelse/pantsättning	2 657	0
Öresutjämning	15	6
	<b>913 397</b>	<b>909 415</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Återbäring försäkringsbolag	9 545	9 130
	Övriga intäkter	0	5 784
		<b>9 545</b>	<b>14 914</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	0	4 279
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	9 625
	Snöröjning/sandning	5 413	35 695
	Städning entreprenad	38 889	39 402
	Städning enligt beställning	2 751	0
	Mattvätt/Hyrmattor	7 188	6 715
	Gemensamma utrymmen	1 079	1 629
	Gård	1 018	1 290
	Serviceavtal	8 263	8 263
	Förbrukningsmateriel	2 333	712
		<b>66 933</b>	<b>107 610</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lås	4 574	0
	VVS	4 799	3 825
	Värmeanläggning/undercentral	2 279	0
	Elinstallationer	0	19 313
	Fasad	0	33 106
		<b>11 652</b>	<b>56 244</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	34 684	25 251
	Gas	20 000	0
	Värme	287 087	288 038
	Vatten	51 276	48 175
	Sophämtning/renhållning	18 313	20 938
		<b>411 360</b>	<b>382 402</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	32 588	30 456
	Kabel-TV	1 424	16 204
	Bredband	82 097	20 096
		<b>116 109</b>	<b>66 756</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>55 185</b>	<b>52 855</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>661 239</b>	<b>665 867</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Tele- och datakommunikation	2 537	2 771
	Revisionsarvode extern revisor	14 625	13 375
	Föreningskostnader	4 450	0
	Förvaltningsarvode	83 247	81 444
	Administration	5 359	2 747
	Korttidsinventarier	0	6 289
	Konsultarvode	6 900	12 345
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 070	5 000
		<b>122 188</b>	<b>123 971</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	38 272	46 600
	Sociala kostnader	10 745	14 813
		<b>49 017</b>	<b>61 413</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Förbättringar	143 553	153 840
	Uppskrivning byggnad	15 000	15 000
	Inventarier	6 965	6 965
		<b>165 518</b>	<b>175 805</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	6 188 963	6 188 963
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>6 188 963</b>	<b>6 188 963</b>
	<b>Akkumulerad uppskrivning</b>		
	Vid årets början	1 000 000	1 000 000
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-15 000	-15 000
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-285 000	-270 000
	<b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b>	<b>700 000</b>	<b>715 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 887 892	-2 734 052
	Årets avskrivningar enligt plan	-143 553	-153 840
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 031 445</b>	<b>-2 887 892</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>3 857 519</b>	<b>4 016 071</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	198 000	198 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	19 535 000	16 286 000
	Taxeringsvärde mark	49 986 000	41 952 000
		<b>69 521 000</b>	<b>58 238 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	67 800 000	56 600 000
	Lokaler	1 721 000	1 638 000
		<b>69 521 000</b>	<b>58 238 000</b>
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	34 825	34 825
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>34 825</b>	<b>34 825</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-15 091	-8 126
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 965	-6 965
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-22 056</b>	<b>-15 091</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>12 769</b>	<b>19 734</b>
<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
	Skattekonto	4 678	4 652		
	Skattefordran	12 146	14 476		
	Klientmedel hos SBC	182 467	312 995		
	Fordringar	0	1 422		
	Räntekonto hos SBC	879 116	714 289		
		<b>1 078 408</b>	<b>1 047 833</b>		
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
	Vid årets början	743 021	695 679		
	Reservering enligt stadgar	208 563	174 714		
	Omföring balkongfond	127 372	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-127 372		
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 078 956</b>	<b>743 021</b>		
<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Handelsbanken	3,600 %	95 335	96 435	Rörligt
	Handelsbanken	3,600 %	1 532 662	1 532 662	Rörligt
	Handelsbanken	3,250 %	200 000	200 000	Rörligt
	Handelsbanken	3,600 %	377 983	379 291	Rörligt
	Handelsbanken	3,600 %	250 000	250 000	Rörligt
	Handelsbanken	3,100 %	186 856	188 916	Rörligt
	Handelsbanken	3,100 %	200 000	200 000	Rörligt
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>2 842 836</b>	<b>2 847 304</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 842 836	-2 847 304	
			<b>0</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 842 836 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.



<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	2 900 000	2 900 000
<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Arvoden	48 300	47 100
	Sociala avgifter	15 176	14 955
	Ränta	7 797	4 371
	Avgifter och hyror	0	67 498
	Avgift och hyror	83 944	0
		<b>155 217</b>	<b>133 924</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Arbetet med att planera för exploateringen av återstående råvindar, installation av hissar samt flytt av återstående vindsförråd till källaren fortskrider enligt plan.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2023

Johan Sandahl  
Ordförande

David Hjelmström  
Ledamot

Gustaf Laggar  
Ledamot

Lars-Gunnar Lundh  
Ledamot

Erik Nathorst Windahl  
Ledamot

Håkan Törnkvist  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Christer Eriksson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rosvik Org.nr 702001-8284

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rosvik 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 2022-12-31 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 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 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 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 Bostadsrättsföreningen Rosvik för räkenskapsåret 2022 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 revisions sed 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 överträdelse 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm

---

Christer Eriksson  
Auktoriserad revisor

# Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	837 100	761 750	761 000
Hyror lokaler	148 000	148 976	147 000
Överlåtelse/pantsättning	0	2 657	0
Öresutjämning	0	15	0
Återbäring försäkringsbolag	9 000	9 545	0
	<b>994 100</b>	<b>922 942</b>	<b>908 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-120 625	0	0
Fastighetsskötsel beställning	-5 000	0	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-4 000	0	0
Snöröjning/sandning	-30 000	-5 413	-12 000
Städning entreprenad	-44 000	-38 889	-43 000
Städning enligt beställning	-3 000	-2 751	-1 000
Mattvätt/Hyrmattor	-8 000	-7 188	-7 000
Sotning	-6 000	0	0
Gemensamma utrymmen	0	-1 079	0
Gård	-2 000	-1 018	-3 000
Serviceavtal	-10 000	-8 263	-9 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-2 333	-1 000
	<b>-234 625</b>	<b>-66 933</b>	<b>-76 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-40 000	0	-33 000
Lås	0	-4 574	0
VVS	0	-4 799	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-2 279	0
	<b>-40 000</b>	<b>-11 652</b>	<b>-33 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-40 000	-34 684	-23 000
Gas	0	-20 000	0
Värme	-318 000	-287 087	-282 000
Vatten	-62 000	-51 276	-46 000
Sophämtning/renhållning	-24 000	-18 313	-20 000
	<b>-444 000</b>	<b>-411 360</b>	<b>-371 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-34 000	-32 588	-31 000
Kabel-TV	-2 000	-1 424	-21 000
Bredband	-81 000	-82 097	-2 000
	<b>-117 000</b>	<b>-116 109</b>	<b>-54 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-52 000	-55 185	-52 000
	<b>-52 000</b>	<b>-55 185</b>	<b>-52 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-3 000	-2 537	-3 000
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-14 625	-14 000
Föreningskostnader	-2 000	-4 450	-1 000
Förvaltningsarvode	-90 000	-83 247	-84 000
Administration	-3 000	-5 359	-2 000
Konsultarvode	-10 000	-6 900	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-5 070	-5 000
	<b>-128 000</b>	<b>-122 188</b>	<b>-109 000</b>

<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-46 000	-38 272	-46 000
Arbetsgivaravgifter	0	-10 745	0
	<b>-46 000</b>	<b>-49 017</b>	<b>-46 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Förbättringar	-144 000	-143 553	-154 000
Uppskrivning byggnad	-15 000	-15 000	-15 000
Inventarier	-7 000	-6 965	-7 000
	<b>-166 000</b>	<b>-165 518</b>	<b>-176 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 227 625</b>	<b>-997 962</b>	<b>-917 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-233 525</b>	<b>-75 020</b>	<b>-9 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	3 854	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	28	0
Låneräntor	-100 000	-56 191	-54 000
	<b>-100 000</b>	<b>-52 309</b>	<b>-54 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-333 525</b>	<b>-127 329</b>	<b>-63 000</b>

# 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](http://www.sbc.se)