

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Rosenstigen

Org.nr 769620-7807

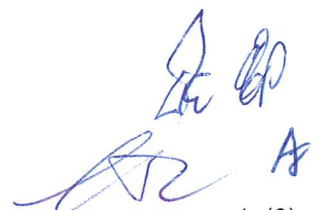
Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31 *A*

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rosenstigen avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i svenska kronor (SEK).



## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Vejby 41:10 som består av tre stycken huskroppar med totalt 36 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2010/2011.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden samt tillgodose gemensamma intressen och behov.

Under året har styrelsen haft 6 st protokollförda möten och ett antal arbetsmöten kopplat till upphandlingen av ny förvaltningsorganisation.

Samtliga lägenheter har upplåtits.

Under året har 5 st lägenheter bytt ägare.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partners Insurance Consulting AB.

Efter antagande av budget för år 2023 har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften med 10%.

Styrelsens säte är i Ängelholm.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	1 708	1 691	1 692	1 689
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-352	-390	-631	-154
Lån, kr/kvm	4 354	4 426	4 459	4 435
Soliditet (%)	87	87	87	87

Definitioner se not 1.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	95 820 000	928 500	-1 771 444	-389 808
Omföring av föregående års resultat		92 850	-482 658	389 808
Årets resultat		0	0	-352 005
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>95 820 000</b>	<b>1 021 350</b>	<b>-2 254 102</b>	<b>-352 005</b>

### Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att

Balanserat resultat	-2 254 102
Årets resultat	-352 005
	<b>-2 606 107</b>

disponeras så att

Avsättning till yttre fond	92 850
I ny räkning överföres	-2 698 957
	<b>-2 606 107</b>

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Årsavgifter		1 687 200	1 687 200
Övriga intäkter		21 066	3 300
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 708 266</b>	<b>1 690 500</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	-1 292 782	-1 340 444
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1,3	-613 818	-613 818
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 906 600</b>	<b>-1 954 262</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-198 334</b>	<b>-263 762</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		159	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-153 830	-126 046
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-153 671</b>	<b>-126 046</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-352 005</b>	<b>-389 808</b>



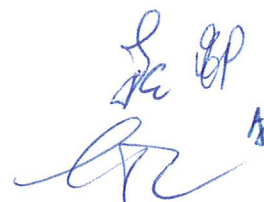
## Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	107 567 741	108 181 559
		<b>107 567 741</b>	<b>108 181 559</b>
<hr/>			
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>107 567 741</b>	<b>108 181 559</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar månadsavgifter		2 410	3 834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 354	40 856
		<b>39 764</b>	<b>44 690</b>
<hr/>			
<i>Kassa och bank</i>		346 134	403 771
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>385 898</b>	<b>448 461</b>
<hr/>			
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>107 953 639</b>	<b>108 630 020</b>



## Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		95 820 000	95 820 000
Fond för yttre reparationer		1 021 350	928 500
		<b>96 841 350</b>	<b>96 748 500</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 254 102	-1 771 444
Årets resultat		-352 005	-389 808
		<b>-2 606 107</b>	<b>-2 161 252</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>94 235 243</b>	<b>94 587 248</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4,5	13 375 000	13 600 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 375 000</b>	<b>13 600 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		100 000	100 000
Leverantörsskulder		48 718	105 485
Skatteskuld		54 684	26 244
Övriga skulder		0	2 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		139 994	208 243
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>343 396</b>	<b>442 772</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>107 953 639</b>	<b>108 630 020</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisningar i mindre företag (K2). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 125 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

##### Lån, kr/kvm

Föreningens skulder till kreditinstitut i förhållande till bostadsarean.

##### Soliditet (%)

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

### Not 2. Externa kostnader

	2022	2021
El	53 804	51 801
Värme	240 495	247 066
Vatten	72 293	72 320
Kabel-TV	60 048	60 048
Renhållning	72 944	74 711
Försäkring	41 269	42 473
Fastighetsskatt	54 684	26 244
Fastighetsskötsel	159 961	161 850
Hyra cykelförråd	16 000	16 000
Styrelsearvoden	50 117	45 654
Övriga arvoden	44 100	99 700
Sociala avgifter	10 077	18 379
Ekonomisk förvaltning	55 000	54 500
Revisionsarvoden	6 500	6 250
Underhåll fastighet	305 570	311 466
Övriga fastighetskostnader	49 920	51 982
	<b>1 292 782</b>	<b>1 340 444</b>



**Not 3. Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	113 404 448	113 404 448
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>113 404 448</b>	<b>113 404 448</b>
Ingående avskrivningar	-5 222 889	-4 609 071
Årets avskrivningar	-613 818	-613 818
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 836 707</b>	<b>-5 222 889</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>107 567 741</b>	<b>108 181 559</b>
Utgående redovisat värde Byggnad	70 890 591	71 504 409
Utgående redovisat värde Mark	36 677 150	36 677 150
	<b>107 567 741</b>	<b>108 181 559</b>

**Not 4. Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	400 000	400 000
	<b>400 000</b>	<b>400 000</b>
<b>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	12 975 000	13 200 000
	<b>12 975 000</b>	<b>13 200 000</b>

**Not 5. Skulder som avser flera poster**

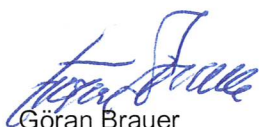
	2022-12-31	2021-12-31
Föreningens banklån om 13.475.000 (13.700.000) redovisas under följande poster i balansräkningen:		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Övriga skulder till kreditinstitut	13 375 000	13 600 000
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Övriga skulder till kreditinstitut	100 000	100 000
	<b>13 475 000</b>	<b>13 700 000</b>



**Not 6. Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>För säkerhet till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar	20 116 000	20 116 000
Summa ställda säkerheter	<b>20 116 000</b>	<b>20 116 000</b>

Ängelholm 9 mars 2023



Göran Brauer  
Ordförande



Eva Pettersson



Gerhard Riede

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-14  
Ernst & Young AB



Anders M Jeppsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rosenstigen, org.nr 769620-7807

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rosenstigen 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 11 mars 2022 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### 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

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 revisionssed 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 Rosenstigen för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 *Revisorns 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 tryggande sätt.

### Revisorns 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 räkenskaper. 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.

Helsingborg 2023 -03-14

Ernst & Young AB



Anders M Jeppsson  
Auktoriserad revisor