



Årsredovisning 2023



Brf Rallarrosen

Org nr 769612-8193

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslaghet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Rallarrosen, med säte i Vallentuna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 augusti 2023.

Fastighetsuppgifter

Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Bällsta 2:1146 i Vallentuna kommun den 19 oktober 2006. Föreningen innehar sedan den 11 december 2006 äganderätten till fastigheten Bällsta 2:1146 i Vallentuna kommun.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i 2-4 våningar, en förrådsbyggnad (lägenhets- & cykelförråd) och 3 carportsbyggnader (inkl. soprum). Föreningens fastighet har totalt 34 bostadsrätter. Den totala boytan är c:a 1 969 m². I fastigheten finns också 4 lokaler med en total uthyrningsbar yta om c:a 340 m². Föreningen disponerar 69 parkeringsplatser varav 33 parkeringsplatser i carport.

Fastighetsbeteckning	Gatuadresser
Bällsta 2:1146	Svampskogsvägen 14-26
Bällsta 2:1146	Bällstabergstorg 2-8

Fjärrvärme

Byggnaderna betjänas av fjärrvärme som via värmeväxlare distribuerar värme och varmvatten till lägenheterna och lokalerna.

Lägenhetsfördelning:

11 st	1 rum och kök
15 st	2 rum och kök
8 st	3 rum och kök

Fördelning av lokaler för uthyrning

1 st	85 m ² (c:a)
1 st	104 m ² (c:a)
1 st	79 m ² (c:a)
1 st	71 m ² (c:a)

Parkering

Föreningen disponerar 69 parkeringsplatser varav 35 öppna parkeringsplatser och 33 parkeringsplatser i carport. Parkeringsområdet är sedan augusti 2011 uppdelad i långtidsparkering (minst 6 månader) och korttidsparkering (parkeringsautomat).

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa Försäkrings AB. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Från och med den 1 januari 2013 ingår bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Servitut

Fastigheten 2:1146 är belastad med 3 servitut för gång och cykelväg, 1 servitut för fjärrvärme samt 1 servitut för avlopp. De delar av fastigheten 2:1146 som är del av Bällstabergs Torg omfattas av ett avtalsservitut vilket gör dessa delar allmänt tillgängliga, skötselansvaret åvilar Vallentuna kommun.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsavgiften är för 2023, 1 589 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler, en kostnad som föreningen vidaredebiterar till lokalhyresgästen.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 49 924 000 kr, varav byggnadsvärdet är 38 340 000 kr och markvärdet 11 584 000 kr. Värdeår är 2007.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för moms för uthyrning av lokaler samt för externa hyresgäster för parkeringsplatser.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Crafttech AB som ansvarar för utomhusmiljön, Städbolag Ett som sköter trappstädningen samt Nabo som ansvarar för fastighetsskötsel och felanmälan.

Snöröjning av tak

DB Tak sköter skottning av tak vid behov.

Parkeringsskötsel och -administration

Långtidsparkeringen administreras av Fastum AB, föreningens ekonomiska förvaltare. Korttidsparkeringen administreras och drivs av Aimo Park. Aimo Park sköter även parkeringsbevakningen för hela BRF Rallarrosens område.

Underhållsplan

Föreningen har en 30-årig underhållsplan för att kunna planera sitt periodiska underhåll och de investeringar planen kräver. Planen upprättades av JS Besiktningstjänst 14 juli 2011. Uppdatering av underhållsplanen har tecknats med Fastum AB och löper tills vidare.

Brandskyddsarbete

Föreningen har tecknat avtal med Presto Brandsäkerhet AB gällande årlig revision av SBA (systematiskt brandskyddsarbete).

Övrigt

För att säkerställa en optimal funktion av ventilationssystemet och därmed inomhusklimatet i lägenheter, köper föreningen årligen in friskluftfilter till respektive lägenhet.

Från och med 1 januari 2013 ingår bostadsrättstillägg, dvs den försäkring som ersätter skador på själva bostaden, såsom väggar, golv, intertak och fasta inventarier, i föreningens försäkring.

Föreningen har avtal med Tele2 för leverans av telefon (IP-telefoni), TV och data. I avtalet ingår ett antal analoga TV-kanaler, i övrigt köper medlemmarna själva abonnemang och modem för telefon, TV och data av Tele2.

Fakta om föreningen

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen registrerades den 1 augusti 2005. Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 24 oktober 2006.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Föreningens hyreskontrakt för lokaler

Hyreskontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande

<u>Verksamhet</u>	<u>Momspliktig</u>
Vallentuna församling	Nej
Fotograf	Ja
Café och kiosk	Ja
Frisersalong	Ja

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till föreningens yttre fond för underhåll ska ske varje år enligt stadgarna med minst 25 kr/m² lägenhetsyta. Avsättning till yttre fond sker enligt stämmobeslut med 280 000 kr per år. Rekomenderad avsättning enligt uppdaterad underhållsplan är 293 000 kr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 8 juni 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Ingrid Diaz	Ordförande
	Stefan Melén	Sekreterare
	Mikael Wrighton	
Suppleanter	Ove Eriksson	
	Fredrik Hagvörn	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg-Hansa Försäkrings AB.

Ordinarie revisor	Tomas Ericson, auktoriserad revisor, BOREV Revision AB
Revisor suppleant	BOREV Revision AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Genomfört besiktning av fastighetens tak och bytt ut trasiga takpannor.
- Årlig besiktning av fastighetens fjärrvärmeanläggning med godkänt resultat.
- Städdag genomfördes i maj.
- Takfläkten i uppgång 18 har bytts ut efter flera driftstopp.
- Flera reparationer av hissen i uppgång 18.
- Årlig genomgång av brandskydd och besiktning av brandsläckare och nödbelysning.
- Hissdörrar i uppgång 14 och 16 har bättringsmålats.
- Golv och betongsocklar i soprummet har målats om.
- Samtliga grå väggytor i trapphus 14,16 och 18 har målats om under året.
- Nya stadgar har tagits fram och beslutats på extrastämma samt påföljande ordinarie stämma.
- Utifrån det ekonomiska läget med bland annat kraftigt stigande räntor har styrelsen beslutat om höjda årsavgifter för 2024.
- Ett av förenings lån har villkorsändrats (juni) från 1,2% till strax över 4%.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 42 (42) medlemmar. Under året har 3 (4) överlåtelse skett. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 523	2 397	2 222	2 230
Resultat efter finansiella poster	-64	220	-615	29
Soliditet (%)	54,28	54,20	53,65	54,11
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,15	1,43	1,20	1,23
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*	921	878	804	804
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 025	10 128	9 894	9 994
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 756	11 877	11 999	12 121
Sparande per kvm (kr/kvm)	152	263	159	228
Räntekänslighet (%)	12,76	13,54	14,92	15,07
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	236	214	228	204
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	71,75	71,84	71,25	71,02

*Föreningen hade en avgiftsfri månad både under 2020 och 2021.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Med genomsnittlig skuldränta avses bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Kostnader för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på ökade räntekostnader, flera oplanerade reparationskostnader för hiss i uppgång 18 samt ett oplanerat fläktbyte vilket har kostnadsförts i bokslutet per 2023-12-31.
Föreningens balanserade underskott beror på större underhåll som inte kunnat aktiverats för avskrivning.
Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.
Föreningen planerar att finansiera förlusten genom att höja årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 435 000	15 270 000	1 408 298	-944 682	220 190	28 388 806
Disposition av föregående års resultat:			272 672	-52 482	-220 190	0
Årets resultat					-63 948	-63 948
Belopp vid årets utgång	12 435 000	15 270 000	1 680 970	-997 164	-63 948	28 324 858

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-997 164
årets förlust	-63 948
	-1 061 112

behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	293 000
ianspråkta fond för yttre underhåll	-48 125
i ny räkning överföres	-1 305 987
	-1 061 112

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 523 230	2 397 440
Övriga rörelseintäkter		5 326	7 588
Summa rörelseintäkter		2 528 556	2 405 028
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 409 919	-1 213 804
Övriga externa kostnader	4	-286 200	-230 118
Personalkostnader	5	-37 263	-32 855
Avskrivningar		-366 000	-366 000
Summa rörelsekostnader		-2 099 382	-1 842 777
Rörelseresultat		429 174	562 251
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 258	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-512 380	-342 063
Summa finansiella poster		-493 122	-342 061
Resultat efter finansiella poster		-63 948	220 190
Årets resultat		-63 948	220 190

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	49 444 033	49 810 033
Summa materiella anläggningstillgångar		49 444 033	49 810 033
Summa anläggningstillgångar		49 444 033	49 810 033
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 643 495	2 465 873
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	65 404	91 356
Summa kortfristiga fordringar		1 708 899	2 557 229
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 028 175	12 458
Summa kassa och bank		1 028 175	12 458
Summa omsättningstillgångar		2 737 074	2 569 687
SUMMA TILLGÅNGAR		52 181 107	52 379 720

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 705 000	27 705 000
Fond för yttre underhåll		1 680 970	1 408 298
Summa bundet eget kapital		29 385 970	29 113 298
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-997 164	-944 682
Årets resultat		-63 948	220 190
Summa fritt eget kapital		-1 061 112	-724 492
Summa eget kapital		28 324 858	28 388 806
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	22 906 672	15 661 790
Summa långfristiga skulder		22 906 672	15 661 790
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	239 972	7 724 826
Depositionsavgifter		10 722	10 722
Leverantörsskulder		108 715	110 148
Skatteskulder		188 152	178 512
Övriga skulder		8 896	6 732
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	393 120	298 184
Summa kortfristiga skulder		949 577	8 329 124
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 181 107	52 379 720

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-63 948	220 190
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	366 000	366 000
Förändring skatteskuld/fordran	9 640	8 280

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

311 692 594 470

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	26 975	-14 531
Förändring av kortfristiga skulder	95 667	-116 728

Kassaflöde från den löpande verksamheten

434 334 463 211

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	-239 972	-239 972
---	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-239 972 -239 972

Årets kassaflöde

194 362 223 239

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	2 476 923	2 253 684
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	2 671 285	2 476 923

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

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

Byggnader skrivs av enligt en rak avskrivningsplan, vilket innebär att de årliga avskrivningarna är lika stora varje år. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 814 163	1 727 849
Hyror lokaler	547 075	493 505
P-plats och garage	120 752	159 041
Debiterad fastighetsskatt	41 240	41 239
Hysesbortfall	0	-24 195
	2 523 230	2 397 439

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	36 757	51 651
Trädgårdsskötsel	86 005	82 181
Städkostnader	65 968	63 753
Snöröjning/sandning	115 378	106 155
Hisskostnader	23 628	22 957
Besiktningsskostnader	3 625	0
Systematiskt brandskyddsarbete	6 241	7 507
Inköp av parkeringstjänster	1 369	1 501
Reparationer	51 215	37 191
Nycklar och lås	6 375	0
Hissreparationer	85 627	15 742
Planerat underhåll	48 125	20 328
Fastighetsel	49 667	42 159
Uppvärmning	392 740	347 676
Vatten och avlopp	103 448	103 852
Avfallshantering	130 308	125 936
Fastighetsförsäkring	70 938	62 554
Kabel-tv	123 184	110 831
Förbrukningsinventarier	8 050	11 830
Förbrukningsmaterial	1 271	0
	1 409 919	1 213 804

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	41 240	41 240
Fastighetsavgift	54 026	51 646
Porto	3 907	2 158
Föreningsgemensamma kostnader	8 545	8 832
Revisionsarvode	17 971	16 797
Ekonomisk förvaltning	130 204	85 516
Bankkostnader	4 246	2 873
Underhållsplan	12 592	12 225
Avgifter Bolagsverket	1 600	0
Medlems-/föreningsavgifter	5 460	5 380
Gåvor	2 000	1 500
Övriga poster	4 409	1 951
	286 200	230 118

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	29 000	25 000
Sociala avgifter	8 263	7 855
	37 263	32 855

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 400 000	34 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 400 000	34 400 000
Ingående avskrivningar	-3 589 967	-3 223 967
Årets avskrivningar	-366 000	-366 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 955 967	-3 589 967
Redovisat värde mark	19 000 000	19 000 000
Utgående värde mark	19 000 000	19 000 000
Utgående redovisat värde	49 444 033	49 810 033
Taxeringsvärden byggnader	38 340 000	38 340 000
Taxeringsvärden mark	11 584 000	11 584 000
	49 924 000	49 924 000

Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	384	1 395
Avräkningskonto förvaltare	1 643 111	2 464 466
Andra kortfristiga fordringar	0	12
	1 643 495	2 465 873

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	12 081	10 533
Ekonomisk Förvaltning	0	34 851
Medlemskap Bostadsrätterna	5 460	5 460
Sophantering	6 116	0
Kabel-TV/bredband	31 960	30 787
Takskottning	0	9 169
Parkering	338	556
Fastighetsskötsel	9 449	0
	65 404	91 356

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,07	2026-09-01	8 269 776	8 349 776
Stadshypotek	4,23	2027-06-30	7 405 650	7 484 854
Stadshypotek	2,90	2025-06-30	7 471 218	7 551 986
			23 146 644	23 386 616

Kortfristig del av långfristig skuld	239 972	7 724 826
--------------------------------------	---------	-----------

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisas som kortfristig skuld. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsen bedömning är att lånet kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 239 972 kr

Lån som förfaller inom ett år: 0 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	14 748	14 890
Styrelsearvoden	40 000	40 000
Sociala avgifter	12 568	12 568
Revision	17 000	17 000
Fastighetsel	6 570	4 766
Fjärrvärme	58 430	50 525
Förutbetalda avgifter och hyror	243 804	158 435
	393 120	298 184

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	25 695 000	25 695 000
	25 695 000	25 695 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Efter beviljat bidrag från Naturvårdsverket kommer sex laddningar för elbil att installeras.
- OVK kommer att genomföras under året.
- Löpande underhåll och reparationer sker enligt plan, inga mer omfattande arbeten är planerade.
- Besiktningar av bland annat hissar och fastigheten sker enligt plan.
- Styrelsen fortsätter att se över kostnader och arbetar kontinuerligt för att föreningen ska vara så kostnadseffektiv som möjligt.
- En av föreningens hyresgäster, fotograferna, lämnade sin lokal per 2023-12-31 och styrelsen arbetar med att hitta en ny hyresgäst.
- Avgifterna höjdes med 20 % från januari 2024.

Vallentuna den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ingrid Diaz
Ordförande

Mikael Wrighton

Stefan Melén

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
BOREV Revision AB

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Rallarrosen.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-24 13:24:13

Dokumentet är undertecknat av:

	CLAES STEFAN MELÉN (19790421XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-15 12:42:38
	INGRID DIAZ (19751016XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-14 22:48:03
	TOMAS ERICSON (19780828XXXX) Revisor	2024-04-24 13:24:13
	Michael Colin Wrighton (19470124XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-15 08:32:53



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Rallarrosen.pdf (430713 byte)

D192150672B919D0B7AC9CB063AA3C9A758FC9A33E4E0FCA3CBA929500C971024480B114F5A4F4BD25DB
C8F271A9E0B3D6AA9EFFC26C8CE16C45C72F3B57FED4

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rallarrosen, org.nr 769612-8193

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rallarrosen för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 31 december 2023 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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 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 Rallarrosen för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-24 13:26:30

Dokumentet är undertecknat av:

 TOMAS ERICSON (19780828XXXX) Revisor

2024-04-24 13:26:30



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (357785 byte)

91C189A9EED4B252E8676080D06D186ACA0E3E91586C561286D110BFC88A6CB1ECB4397A6F701E73BD87
CEA9F4ABC9EC8DCE1C3FB6EF3D0BAB729D3AC8313D8A

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

