

Årsredovisning för  
**Brf Rosteriet**  
769617-1078

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Noter	11-15
Underskrifter	15-16

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Rosteriet, 769617-1078, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

### Verksamheten

#### 1. Föreningens ändamål

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Rosteriet. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

#### 2. Registrering, stadgar och adress

Bostadsrättsföreningen Rosteriet bildades den 15 juni 2007 och registrerades hos Bolagsverket den 17 juli 2007. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-06-22 och nuvarande stadgar verkställdes 2018-04-24. Föreningens officiella adress är c/o Ekerö Redovisningsbyrå AB, Box 2, 178 21 Ekerö. Fastigheten har sex entréer med följande adresser:

- Liljeholmsgränd 2, 4 och 6
- Liljeholmsvägen 32 och 34
- Rosterigränd 3

#### 3. Styrelse

En ny styrelse valdes på föreningsstämmman den 13 april 2022 bestående av sju ordinarie ledamöter och tre suppleanter.

Styrelsen beslutade vid sin konstituering\* 2022-04-19 om ett s k "Årshjul" med planerade styrelsemöten med prioriterade huvudaktiviteter på resp möte för hela verksamhetsåret. Under det funktionella verksamhetsåret 2022-04-13 - 2023-04-26 har 15 protokollfördra styrelsemöten hållits. samt ytterligare ett antal arbetsmöten med delvisa anteckningar.

##### 3.1 Styrelsemedlemmar valda av stämman 2022-04-13

(\*styrelsens konstituering 2022-04-19)

##### 3 ,1 Styrelsemedlemmar

Yngve RK Jönsson  
Werner Röhrl  
Josefine Ramn  
Ninos Malki  
Jeanette Hegedüs  
Aznif Demir  
Cecilia Hallerby  
Jesper Gradin  
Leif Rundqvist  
Per-Ola Skrifvare

\*Ledamot Ordförande (vald till 2023)  
\*Ledamot vise ordförande (vald till 2023)  
\*Ledamot sekreterare (vald till 2023)  
Ledamot (vald till 2023)  
Ledamot (vald till 2024)  
Ledamot (vald till 2024)  
Ledamot (vald till 2024)  
Suppleant (vald till 2023)  
Suppleant (vald till 2023)  
Suppleant (vald till 2023)

Valberedningen består av Fredrik Setterqvist (sammankallande), Joy Nieberg och Helena Zadig.

Styrelsen har senast registrerats hos Bolagsverket 2022-05-23 i samband med styrelseändring.

Vid styrelsens konstituering infördes en kompetensindelad ansvars- och arbetsfördelning inom nedan områden och med en ledamot eller suppleant som huvudansvarig och tillika föredragande för respektive område i styrelsen:

Organisation & samordning	Yngve RK Jönsson
Ekonomi & finans	Yngve RK Jönsson / Werner Röhrl
Fastighet	Yngve RK Jönsson / Werner Röhrl
Säkerhet	Jeanette Hegedüs / Leif Rundqvist (ändrad rollfördelning)
Miljö	Leif Rundqvist
IT- och kommunikation	Ninos Malki
Pool	Werner Röhrl
Medlemskommunikation	Cecilia Hallerby
Sekreterare - Arkivansvarig	Josefine Ramn

Syftet med ovan organisatoriska fördelning är att effektivisera beredningsarbetet, leda, styra och följa upp avtalad förvaltning och fastighetsdrift.

För att uppnå en bättre ekonomisk styrning och effektivitet har \*\*driftsbudgeten för 2023 i högre grad fördelats på respektive ansvarsområde, som har att aktivt följa kostnadsutvecklingen inom området och vidta åtgärder för möjliga besparningar. Ett led i detta kan vara att pröva om en investering kan komma bidra till lägre driftskostnader och eller större nyttoeffekt.

\*\* Styrelsen har en upparbetad driftsbudget som sträcker sig till 2032.

#### **4. Föreningsmöten**

Den ordinarie föreningsstämma hölls den 13 april 2022 och genomfördes fysiskt på Lustikulla Konferens & Event. Till föreningsstämma hyrdes en extern ordförande Lotta Åhlen in för att leda mötet.

#### **5. Förvaltning**

Ekonomisk förvaltning hanteras genom Avtal och Fullmakt av Ekerö Redovisningsbyrå AB.

Organisationsstöd Juridik har tillförts styrelsens organisation genom Avtal med Nabo Group.

Fastighetsskötsel har under större delen av 2022 huvudsakligen hanterats av Storholmen Förvaltning AB och varit uppdragsstyrta. Deras uppdrag upphörde per månadsskiftet november / december då en ny fastighetsförvaltning skapades genom Kelako Fastighet AB.  
Förändringen hade tre syften.

att; öka servicen och tillgängligheten gentemot medlemmar, lokalhyresgäster och Förskolan.

att; uppnå effektivare resultatstyrd kostnadskontroll.

att; formalisera och tydliggöra gränssnittet mellan Brf:s styrelsес förvaltningsansvar och uppdrags avtalade servicegivare och entreprenörer.

Den nya förvaltningen bygger på att primärt använda medlemmar / boende med erfarenheter upparbetade kunskaper och egenskaper att hantera och eller utföra fastighetsteknisk service inom hela fastigheten. Uppdragen utförs delvis mot fast ersättning för vissa uppgifter såsom rondering och inre- och utemiljö och per timme efter partsbeslut och beställning. Kelako Fastighet utgör formell arbetsgivare för uppdrag enligt ovan.

Process: Brf "Fastighet" >KFAB>u.e>kund.

Automatiserad processtyrning under utveckling / införande.

## **6. Information om fastigheten** (se film på hemsidan)

### **6.1 Byggnad och tomt**

Brf Rosteriet (769617 - 1078) är en äkta bostadsrättsförening som bildades 15 juni 2007. Inflytning i fastigheten Rosteriet 7 skedde successivt under 2016 och 2017. Den friköpta tomtens areal är 5.101 m<sup>2</sup>. Föreningens fastighet består av två flerbostadshus med totalt sex trapphus med 8-12 våningsplan. Den totala ytan är 17.171 m<sup>2</sup> som utgörs av bostadsrättslägenheter om 15.557 m<sup>2</sup>, bostadsrättslokaler om 1.168 m<sup>2</sup> och hyresrättslokaler om 446 m<sup>2</sup>. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme och frånluftsåtervinning. Föreningens hus är sedan 2022-04-01 anslutet med fibernät via Ownit. I fastigheten finns fyra hyreslokaler. I två källarplan finns källarförråd och garage med totalt 102 p-platser. Utvändigt på Rosterigränd har föreningen ytterligare 8 platser samt en s k Lastplats. Av de 8 platserna hyr Aimo Share 4 st för s k bildelingspool, 2 st platser upplåts mot timavgift och 2 st platser med laddbox upplåts till Volvo On Demand för de hyrbilar som tidigare fanns i garaget.

### **6.2 Lägenheter upplåtna med bostadsrätt**

Fastigheten består av 231 bostadsrätter varav 225 bostadsrättslägenheter och en bostadsrättslokal (sex bostadsrätter sammanfogade till en förskola). Bostadsrättslägenheterna är i varierande storlek från kompakta etttrumslägenheter till stadsradhus och etagelägenheter.

Under 2022 har 28 lägenheter bytt ägare.

Under 2022 godkändes 2 andrahandsuthyrningar av styrelsen.

Under 2022 konstaterades inga olagliga andrahandsuthyrningar.

### **6.3 Hyreslokaler**

Året har i gett för våra lokalhyresgäster lite bättre förutsättningar för sina verksamheter jämfört åren med pandemi.

Dentalisterna AB verksamhet som utför tandvård och tandkirurgi ökar sin personalstyrka.

Café Rosteriet utvecklar sin verksamhet med flertalet AW.

Work Out (inkl Naprapaterna) har jämna verksamhet och Naprapaterna har växt sig trångbodda och står på kö att erhålla större lokaler.

### **6.4 Garage och parkering**

Aimo Park handhar uthyrningen av föreningens 102 garageplatser (samliga kabel förberedda för laddbox) och 8 utomhusparkeringar varav 6 uthynda och 2 mot timavgift. Per den sista december fanns ett fåtal platser lediga. Beläggningsgraden under året varierar mellan 88 och 98% beroende på ut- resp inflyttade medlemmar haft/har bil.

### **6.5 Gemensamma utrymmen**

I fastigheten finns det flera gemensamma utrymmen såsom barnvagnsrum och cykelrum samt en grovtvättstuga. Alla medlemmar har tilldelats ett antal tvättpass om 3 timmar.

### **6.6 Poolen**

På den gemensamma gården finns ett poolområde som får nyttjas av föreningens medlemmar och deras familjer. Poolen hålls normalt öppen och uppvärmd ca fyra månader om året. Öppning - stängning - städning sköts av Brf Fastighet. Miljöförvaltningen har höjt kraven på hygien och kvalitén på badvattnet med utökade kontroller och inspektioner, med ökande kostnader. Uppvärmningen av poolerna sker genom elkassett (elpatroner) vilket medför höga energikostnader.

Fastighet avser komplettera anläggningen med en luftburen poolvärmepump för att minska energiförbrukningen. Investeringskostnaden beräknas till ca sek 130.000.

## 6.7 Egenkontroll

Föreningen i egenskap av fastighetsägare har i enlighet med miljöbalken krav på egenkontroll. Egenkontroll innebär regelbunden kontroll av verksamheten och dess påverkan på miljön och hälsan. För att underlätta arbetet med dessa frågor följer styrelsen aktivt ett särskilt dokument/protokoll. Exempel på områden som ingår i dokumentet är hantering av avfall, brandskydd, elanläggning, kemiska produkter m.m. En del av de krav som ställs täcks av den OVK som utförs vart tredje år. Nu senast november - december 2022.

Fastighetsservice utför regelbundet (rondering o l), många av de kontroller som egenkontrolle kräver.

Fastighetens brandlarm, sprinklersystem och rökluckor kontrolleras regelbundet och ackrediterade företag genomför periodiska kontroller enligt gällande regelverk.

## 6.8 Servitut

Det finns ett servitut med Ellevio avseende en elnätstation inom vår fastighet och ett annat med Stockholm Exergi (fd Fortum Värme) avseende ledningar för fjärrvärmemedistribution.

## 7. Finansiering

(tabellen visar låneportföljen per senaste villkorsändringsdagen, varvid summa fastighetslån är samma som 2022. Finansieringskostnaderna var således lägre under 2022 (se p11) än vad dessa beräknas bli under 2023).

Föreningens fastighetslån placerade på följande villkor per 2023-01-31:

Kreditinstitut	Löptid (villkorsändringsdag)	Lånebelopp (kr)	Ränta
SEB lån 1A	Stibor-90 avtal 1 år (till 2024-01-28)	25 900 000	3,21 %
SEB lån 1B	Stibor-90 avtal 1 år (till 2024-01-28)	25 900 000	3,21 %
SEB lån 2A*	Stibor-90 avtal 1 år (till 2024-01-28)	40 000 000	3,22 %
SEB lån 2B*	Stibor-90 avtal 1 år (till 2024-01-28)	40 000 000	3,22 %
SEB lån 3	2 år (till 2024-01-28)	31 700 000	0,61 %
SEB lån 4	2 år (till 2024-03-28)	20 200 000	0,82 %
SEB lån 5	4 år (till 2026-03-28)	51 800 000	1,48 %
Summa		235 500 000	2,253 % snitt ränta

\*Lån 2A-2B var tidigare ett lån på msek 80 i Handelsbanken, överfördes på villkorsändringsdagen till SEB.

# jämfört antagen genomsnittsränta 3,34 % i Ekonomisk plan 2015-06-22.

Styrelsen har årsavtal med FinOpti, en professionell finansiell rådgivare, med uppdrag att hjälpa föreningen upphandla bästa möjliga villkor vid omläggning av låneportföljen.

Styrelsen har sedan 2021 en fastställd Finansieringsstrategi jämte Räntepolicy.

## 8. Försäkring

Fastigheten har en uppdaterad fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa (fd Moderna Försäkringar) fr o m 2023-04-01.

Allabrf har Fullmakt att årligen i konkurrens upphandla Försäkringsgivare.

## **9. Kommunikation**

BRF fortsätter utveckla hemsidan ( [www.brffrosteriet.se](http://www.brffrosteriet.se) ) som innehåller information såsom stadgar, ordningsregler, mäklarinfo m.m.

Inriktningen är att all kommunikation mellan Styrelsen och Medlemmar så långt möjligt hanteras digitalt. Styrelsens information hanteras som Nyheter på hemsidan och aviseras genom e-post, sms eller notis. Hemsidan innehåller väsentlig information om föreningen. Felanmälningar görs via hemsidan.

Utöver de rutiner som gäller för felanmälningar, ordningsregler, m fl har styrelsen Fastighetsgrupp utrustats med jourtelefoner för den löpande driften och ett särskilt journummer för situationer som kräver omedelbart beslut om åtgärder vid t ex inbrott/skadegörelse/sabotage, vattenskada och liknande akuta händelser.

Your Block har ersatts av Boappa som ett socialt forum där medlemmar kan diskutera och informera varandra.

Kontakter med styrelsen i allmänna ärenden görs via e-post: [styrelse@brffrosteriet.se](mailto:styrelse@brffrosteriet.se) eller enligt uppgifter på hemsidan; <https://brffrosteriet.se/kontakta>

Allmänheten kan söka kontakt med Brf Rosteriet via [info@brffrosteriet.se](mailto:info@brffrosteriet.se).

## **10. Viktigare händelser under året**

Det som varit mest utmanande under året var de skenande energipriserna som utraderade det resultat som var budgeterat. Föreningens energikostnader ökade med 26 % under 2022 och beräknas öka med 43 % under 2023. Priset per kWh stegrade från ca sek 1 till uppåt sek 5 under ett kvartal.

Föreningens samlade elförbrukning under ett år uppgår till ca 1 100 000 kWh.

Styrelsen inlett ett långsiktigt arbete med att få ner energiförbrukningen i fastigheten för att möjliggöra en bättre Energiklassning från nuvarande klass D. Stegvis till C o s v.

Styrelsen påkallade Särskild Besiktning - SÄB för att få kontroll över kända och tillkommande garantifel och påkalla Byggherrrens (SSM/SBB) ansvar.

Styrelsen utarbetade ett nytt koncept för fastighetsdrift och skötsel.

Styrelsen genomförde upphandling och beslutade om låneportföljen inför villkorsändring januari / februari -23.

Styrelsen förberedde och beslutade om byte av föreningens affärssbank from årsskiftet 2022 -2023.

### **10.1 Ekonomi**

För räkenskapsåret 2022 uppgår resultatet till 498 493 SEK jämfört med 50 426 SEK 2021. Driftskostnaderna har ökat kraftigt främst drivet av ökade energikostnader och räntekostnader.

Styrelsen har beslutat att från och med 2023-01-01 höja avgifterna för varje Bostadsrätt till den nivå som är angiven i ursprunglig Ekonomisk plan och som tillämpades före 2019. Beslutet innebär en ökning med 17,65%.

Inga amorteringar har gjorts under räkenskapsåret.

Styrelsen har infört en ny rutin för att säkra framtidens likvida medel för nödvändiga investeringar enligt underhållsplanen. Dessa medel har avskiljs den vanliga driften och tillförlits föreningens Underhållsplan på särskilda räntebärande konton med bindningstider 12 respektive 24 månader. Planen inrymmer fastighetens investerings- och underhållsbehov över en 50-årsperiod och kommer löpande utvärderas och revideras.

Ändrad lagstiftning from 2023-01-01 innebär att Underhållsplan skall finnas och specificera beräknade reinvesteringar under 50 år.

Förslag på ändrad lagstiftning kan medföra att Brf Rosteriet från 2024-01-01 måste övergå till s k komponentavskrivning innehållande att byggnaden delas upp i delar typ tak, fönster, hissar, vvs, osv som är sätts egna avskrivningstider. Komponentavskrivning kommer medföra högre kostnad över resultaträkningen, men påverkar inte likviditeten.

## **10.2 Säkerhet**

Bostadsrättsföreningen har en dedikerad Säkerhetsansvarig som gemensamt med Brf Fastighet och Kelako AB kontinuerligt arbetar med att förbättra både brand- och inbrottsskydd samt förebygga inbrott, skador och sabotage. Fortsatta åtgärder har vidtagits under året för att minska risken för obehöriga/oönskade besökare. Allt i syfte att öka säkerheten och tryggheten i föreningen.

Brf har ett löpande Funktionsavtal med Kelako AB som på uppdrag installerat kameror, dörr- och portlarmfunktioner, blippläsare, tillträdes- och varningsfunktioner, m fl. Kelako handhar all teknisk säkerhet på funktionsnivå inom fastigheten.

## **10.3 Garantiärenden**

Den under 2021 genomförda 5-års besiktningen följs systematiskt upp genom en pågående Särskild Besiktning - SÄB för att fullfölja Byggherren SSM/SBB kvarvarande garantiåtaganden samt att påföra densamma Ansvar för sådana fel och brister som kvarstår, uppstått eller uppstår.

Bland annat har problemen med avvikande temperaturer i lägenheterna varit en följetong. Styrelsen har innevarande vintersäsong vidtagit extraordinära åtgärder för att få ordning på inomhusklimatet. Allt från reklamation på tekniska komponenter till framtagande av nya programvaror för styrning av systemen.

## **10.4 Avfallshantering**

För att underlätta för medlemmar att bli av med grövre avfall och icke-återvinningsbara grovsopor har containers hyrts in under året.

## **10.5 Värme - kyla kalibrering och injustering**

Översyn - kontroll av styr- och reglersystemen genomförs utifrån den pågående särskilda besiktningen.

## **10.6 Balkonginglasning (Bygglov 2022)**

Under våren-22 erhölls, efter Brf's överklagande till Länsstyrelsen, bygglov för lägenheter med balkonger som vetter mot Rosterigränd. Flertalet medlemmar har valt att glasa in sina balkonger.

Styrelsen har i samband med erhållandet av ovan nämnda bygglov lämnat in en ny ansökan om bygglov för en tredje etapp som avser balkonger mot Fruktparken / Trekanten. Denna ansökan blev också avslagen i Stadsbyggnadsnämnden. Brf's styrelse har överklagat beslutet till Länsstyrelsen. När slutligt beslut erhållits avser styrelsen ansöka om bygglov för sista etappen, de balkonger som vetter mot Liljeholmsgränd - Liljeholmsvägen.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Huvudintäkter	15 084 326	14 288 744	14 652 040	15 587 081
Resultat efter finansiella poster	498 493	50 426	1 711 189	915 674
Soliditet, %	78,6	78,7	78,1	77,9
Lägenheter, årsavgift / kvm	598,2	598,2	590,6	590,6
Lägenheter och förskola, årsavgift/kvm	598,3	598,3	591,2	591,2
Lägenheter, lån/kvm	15 138	15 138	15 453	15 592
Lägenheter och förskola, lån/kvm	14 081	14 081	14 387	14 516
Totalt, lån/kvm	13 715	13 715	14 018	14 143

### Förändringar i eget kapital

	Insatskapital	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	878 887 497	7 063	7 487 481	50 426
<i>Disposition av föregående års resultat:</i>				
Balanseras i ny räkning			50 426	-50 426
Årets resultat				498 492
<b>Vid årets slut</b>	<b>878 887 497</b>	<b>7 063</b>	<b>7 537 907</b>	<b>498 492</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till behandling av föreningens resultat	
Balanserat resultat	7 537 907
Ärets resultat	498 493
<b>Totalt</b>	<b>8 036 400</b>
Styrelsen föreslår att årets redovisade resultat disponeras enligt nedan:	
Balanseras i ny räkning	8 036 400
<b>Summa</b>	<b>8 036 400</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## **Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Huvudintäkter		15 084 326	14 288 744
Övriga rörelseintäkter		44 500	2 437
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>2</b>	<b>15 128 826</b>	<b>14 291 181</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-8 178 666	-7 735 229
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-590 051	-427 124
Styrelsearvoden	5	-649 060	-764 651
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-3 197 627	-3 167 161
Övriga rörelsekostnader		-152	-
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 615 556</b>	<b>-12 094 165</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 513 270</b>	<b>2 197 016</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 139	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 027 916	-2 146 590
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 014 777</b>	<b>-2 146 590</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>498 493</b>	<b>50 426</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>498 493</b>	<b>50 426</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	1 112 767 503	1 115 631 726
Inventarier	8	503 779	837 183
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 113 271 282</b>	<b>1 116 468 909</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 113 271 282</b>	<b>1 116 468 909</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		395 667	294 929
Övriga fordringar	9	460 281	431 424
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	481 693	252 460
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 337 641</b>	<b>978 813</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		13 385 646	9 402 966
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 723 287</b>	<b>10 381 779</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 127 994 569</b>	<b>1 126 850 688</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		878 887 497	878 887 497
Yttre fond		7 063	7 063
Summa bundet eget kapital		878 894 560	878 894 560
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 537 907	7 487 481
Årets resultat		498 492	50 426
Summa fritt eget kapital		8 036 399	7 537 907
<b>Summa eget kapital</b>		<b>886 930 959</b>	<b>886 432 467</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	103 700 000	235 500 000
Övriga skulder		259 500	259 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>103 959 500</b>	<b>235 759 500</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	131 800 000	-
Förskott från kunder		22 461	17 605
Leverantörsskulder		854 202	630 923
Skatteskulder		1 180 000	1 076 000
Övriga skulder	12	225 576	211 016
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	3 021 871	2 723 177
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>137 104 110</b>	<b>4 658 721</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 127 994 569</b>	<b>1 126 850 688</b>

## **Noter**

Belopp i kr om inget annat anges.

### **Not 1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### ***Definition av nyckeltal***

##### ***Nettoomsättning***

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### ***Resultat efter finansiella poster***

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

##### ***Soliditet***

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (21,4 %) i förhållande till balansomslutningen.

##### ***Lägenheter, årsavgift/kvm***

Årsavgifter bostadrättslägenheter med avdrag för ev. avgiftsfri månad i förhållande till total area på bostadrättslägenheter. Total area på bostadrättslägenheter är beräknad till 15 557 kvm.

##### ***Lägenheter och förskola, årsavgift/kvm***

Årsavgifter bostadrättslägenheter och bostadrättslokaler med avdrag för ev. avgiftsfri månad i förhållande till total area på bostadrättslägenheter och bostadrättslokaler. Total area på bostadrättslägenheter och bostadrättslokaler är beräknad till 16 725 kvm.

##### ***Lägenheter, lån/kvm***

Lån från kreditinstitut i förhållande till total area på bostadrätteslägenheter. Total area på bostadrättslägenheter är beräknad till 15 557 kvm.

##### ***Lägenheter och förskola, lån/kvm***

Lån från kreditinstitut i förhållande till bostadrättslägenheter och bostadrättslokaler i förhållande till total area på bostadrättslägenheter och bostadrättslokaler. Total area på bostadrättslägenheter och bostadrättslokaler är beräknad till 16 725 kvm.

##### ***Totalt lån***

Lån från kreditinstitut i förhållande till total area på bostadrätteslägenheter, bostadrättslokaler och hyreslokaler. Total area på bostadrättslägenheter, bostadrättslokaler och hyreslokaler är beräknad till 17 171 kvm.

## Not 2 Intäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Månadsavgifter	10 005 772	10 005 772
Hyresintäkter lokaler	1 669 141	1 585 941
Hyresintäkter garage	1 460 256	1 403 807
Aviserad el	1 213 450	630 681
Aviserad varmvatten	233 863	-
TV- och bredbandsavgifter	351 648	567 000
Övriga intäkter	194 696	97 980
<b>Summa</b>	<b>15 128 826</b>	<b>14 291 181</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsförvaltning	983 558	1 250 615
Hissar	258 834	127 497
Garage	301 548	99 314
Poolkostnader	157 714	149 182
Reparationer	-1 633	167 223
Elkostnader	2 568 963	1 866 531
Fjärrvärme	1 474 313	1 470 686
Vatten och avlopp	418 705	352 771
Sophämtning	319 316	328 668
Lokalvård/städning	361 823	309 141
Snö- och halkbekämpning	89 576	154 570
Trädgårdsförvaltning	41 138	-
Underhåll, utgift materialinköp	23 612	-
Larm- och bevakningskostnader	6 616	126 527
Bredband och TV	339 448	586 388
Fastighetsförsäkring	127 433	110 209
Fastighetsskatt	642 000	538 000
Övriga driftskostnader	65 702	97 907
<b>Summa</b>	<b>8 178 666</b>	<b>7 735 229</b>

## Not 4 Förvaltning- och externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier	85 088	85 157
Ekonomisk förvaltning	217 686	134 953
Revisionskostnader	51 423	47 624
Konsultkostnader	45 690	-
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	190 164	159 390
<b>Summa</b>	<b>590 051</b>	<b>427 124</b>

### **Not 5 Styrelsearvoden**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	545 790	352 590
Övriga arvoden	-	252 799
Sociala avgifter	103 270	159 262
<b>Summa</b>	<b>649 060</b>	<b>764 651</b>

### **Not 6 Avskrivningar**

	År
Föreningen tillämpar följande avskrivningstider:	
-Byggnader	200
-Inventarier	5

### **Not 7 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 129 236 786	1 129 236 786
-Nyanskaffningar	-	-
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 129 236 786</b>	<b>1 129 236 786</b>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-13 605 060	-10 740 837
-Årets avskrivning enligt plan	-2 864 223	-2 864 223
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-16 469 283</b>	<b>-13 605 060</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 112 767 503</b>	<b>1 115 631 726</b>
<i>Varav mark</i>	556 392 143	556 392 143
Taxeringsvärde mark	327 200 000	213 800 000
Taxeringsvärde byggnader	567 000 000	384 000 000
<b>Summa</b>	<b>894 200 000</b>	<b>597 800 000</b>

### **Not 8 Inventarier**

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 797 442	1 449 692
-Nyanskaffningar	-	347 750
Vid årets slut	<u>1 797 442</u>	<u>1 797 442</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-960 259	-657 321
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-333 404	-302 938
Vid årets slut	<u>-1 293 663</u>	<u>-960 259</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>503 779</b>	<b>837 183</b>

### **Not 9 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Fordran parkeringsintäkter	459 967	431 424
Skattekonto	98	-
Övriga fordringar	216	-
<b>Summa</b>	<b>460 281</b>	<b>431 424</b>

### **Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	234 591	195 379
Upplupna intäkter	247 102	57 081
<b>Summa</b>	<b>481 693</b>	<b>252 460</b>

### **Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån kortfristig del	131 800 000	-
Fastighetslån långfristig del	103 700 000	235 500 000
<b>Summa</b>	<b>235 500 000</b>	<b>235 500 000</b>

<b>Långivare</b>	<b>Ränta</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Belopp</b>
<b>Kortfristig del</b>			
SEB lån 46474813	2,77%	2023-01-28	51 800 000
SHB Stadshypotek 407315	0,61%	2023-01-30	<u>80 000 000</u>
Summa			<b>131 800 000</b>
<b>Långfristig del</b>			
SEB lån 46474880	0,82%	2024-03-28	20 200 000
SEB lån 46474910	1,48%	2026-03-28	51 800 000
SEB lån 46474872	0,61%	2024-01-28	<u>31 700 000</u>
Summa			<b>103 700 000</b>

Lån som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

**Not 12 Övriga kortfistiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Moms	225 576	211 016
<b>Summa</b>	<b>225 576</b>	<b>211 016</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda intäkter	1 294 400	1 145 857
Upplupna kostnader	1 727 471	1 577 320
<b>Summa</b>	<b>3 021 871</b>	<b>2 723 177</b>

**Not 14 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsintecckning	251 000 000	251 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>251 000 000</b>	<b>251 000 000</b>

**Underskrifter**

Stockholm den dag som framgår  
av elektronisk signatur.

Yngve RK Jönsson  
Styrelseordförande

Aznif Demir  
Styrelseledamot

Clara Cecilia Hallerby  
Styrelseledamot

Jeanette Maria Hegedüs  
Styrelseledamot

Ninos Malki  
Styrelseledamot

Ida Josefina Ramn  
Styrelseledamot

Werner Hünter Röhrl  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Parameter Revision AB

Josef Bergerheim  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
04.04.2023 18:52

SENT BY OWNER:  
Josef Bergerheim · 03.04.2023 19:48

DOCUMENT ID:  
r1gdvbcZ2

ENVELOPE ID:  
ByuDbcOWn-r1gdvbcZ2

DOCUMENT NAME:  
ÅR 2022 Brf Rosteriet .pdf  
17 pages

## ⌚ Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Yngve Jönsson yngve.j@brfrosteriet.se	Signed Authenticated	03.04.2023 20:58 03.04.2023 20:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/05/28) IP: 217.210.243.29
2. NINOS MALKI ninos@brfrosteriet.se	Signed Authenticated	03.04.2023 21:32 03.04.2023 21:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/12/05) IP: 185.86.100.37
3. JEANETTE HEGEDÜS jeanette.h@brfrosteriet.se	Signed Authenticated	03.04.2023 21:33 03.04.2023 21:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/02/22) IP: 185.86.100.237
4. WERNER RÖHRL werner@brfrosteriet.se	Signed Authenticated	04.04.2023 05:10 04.04.2023 05:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1943/09/14) IP: 185.86.100.132
5. JOSEFINE RAMN josefine.r@brfrosteriet.se	Signed Authenticated	04.04.2023 09:19 04.04.2023 09:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/08/23) IP: 185.86.100.225
6. Clara Cecilia Hallerby cecilia.h@brfrosteriet.se	Signed Authenticated	04.04.2023 15:37 04.04.2023 15:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/07/13) IP: 108.176.21.107
7. AZNIF DEMIR aznif.d@brfrosteriet.se	Signed Authenticated	04.04.2023 18:43 04.04.2023 18:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/11/18) IP: 185.86.100.174
8. JOSEF BERGERHEIM josef.bergerheim@parameterrevisio n.se	Signed Authenticated	04.04.2023 18:52 04.04.2023 18:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/12/02) IP: 94.191.136.128

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed