

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Södra Rosenhill

Styrelsen får härmed upprätta 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 2009 och 2025.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 1990-08-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-12-27 och nuvarande stadgar registrerades 2022-04-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Huddinge.

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

##### Styrelsen

Grete Anna Svantes	Ordförande
Andreas Johansson	Ledamot
Anna Ring	Ledamot
Ann-Mari Sima	Ledamot
Maj Elisabet Öberg	Ledamot

Åsa Backholm	Suppleant
Kjell Fjellstad	Suppleant
Christina Lundbäck	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Torbjörn Larsson

Auktoriserad revisor

KPMG



### Valberedning

Kerstin Sima  
Helena Unger

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08.

Extra föreningsstämma hölls 2022-02-21. Extra stämma med anledning av Stadgeändring gällande avgift för överlåtelse och pantsättningar.

Extra föreningsstämma hölls 2022-03-07. Extra stämma med anledning av Stadgeändringar gällande avgift för överlåtelse och pantsättningar.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ängsstugan 1	1991	Huddinge

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 14 flerbostadshus.

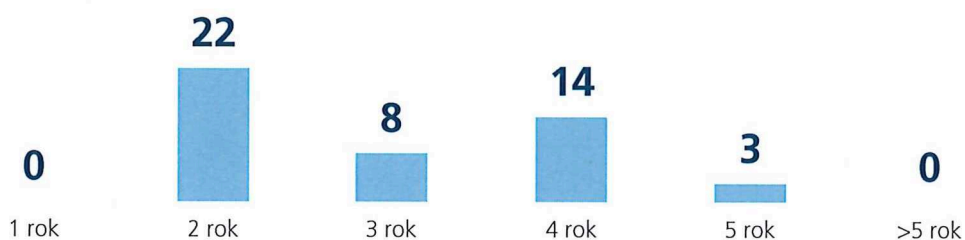
Värdeåret är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 148 m<sup>2</sup>, varav 3 716 m<sup>2</sup> utgör boyta och 432 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 47 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokalen



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Systematiskt brandskyddsarbete	2022	i samband med Anticimex våtrumskontroll
OVK besiktning	2022	Utfördes med intervall om tre år
Upprustning utemiljö vid gemensamhetslokalen	2022	Arbetet påbörjat 2020
Våtrumskontroll Anticimex	2022	Utfördes december 2022
Lekplatsutrustning	2022	Utfördes juni 2022, södra lekplatsen
Byte förrådsdörrar	2021 - 2022	Två förrådsdörrar kvarstår, utföres våren 2023
Målning av fönster	2018 - 2022	Två lägenheter kvarstår, åtgärdas våren 2023
Planerat underhåll	År	Kommentar
Filterbyte ventilation samtliga lgh./radhus	2023	Utförs 2ggr/år
Installation individuell vattenmätning	2023	
Reparation utv. socklar på Miljöhus och Trädgårdsförråd	2023	
Värmeinjusterings	2023 - 2024	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trygghetsavtal Våtrum	Anticimex
Jouravtal	Bravida
Serviceavtal värme ventilation	Bravida
Serviceavtal undercentral	Södertörns Fjärrvärme
Trädgårdsskötsel	AT-Trädgård
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Snöröjning	Svensk Utemiljö AB (Christer Segerström Mark & Trädgård AB)
Serviceavtal, individuell vattenmätning	Home Solutions AB
Avfallshantering	PreZero Recycling AB
Avfallshantering	SRV

### Övrig information

Medlemsinformation skrivs till medlemmar och läggs ut på föreningens hemsida [www.brfsodrarosenhill.bostadsraterna.se](http://www.brfsodrarosenhill.bostadsraterna.se) två ggr/år.

Annan information av vikt för medlemmar och nyheter för föreningen läggs ut löpande på hemsidan.

Under 2022 har två överlåtelser beviljats, Midsommarvägen 29 och 41. Vi hälsar de nya medlemmarna välkomna!

Välkomstbesök har skett hos nya medlemmar då vi överlämnat dokument om viktig information och nya medlemmar kunnat ställa frågor till representanter från styrelsen.

### Föreningens ekonomi

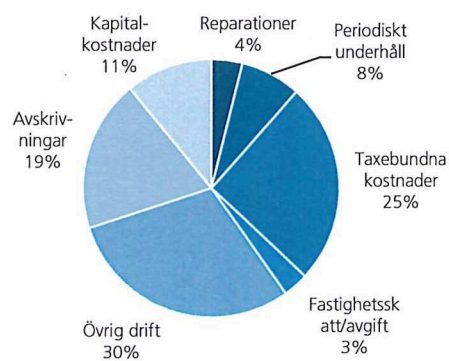
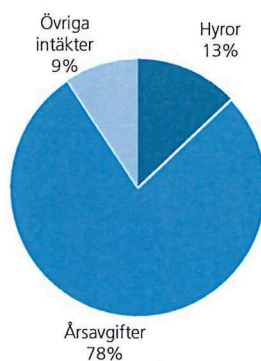
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 4 %.

Föreningen har dubbla andelstal, ett för drift/underhåll och ett för kapital. Månadsavgiften består av båda andelstalen. Den som erlagt frivilligt kapitaltillskott (sin andel av föreningens låneskuld) får för kapitalandelstalet 0 kr och betalar endast för drift/underhåll för sin boyta. Den enskilda individen får således större inflytande över sin boendekostnad genom att själv kunna välja finansieringsmetod, institut, belopp, bindningstid, amorteringsvillkor mm.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>736 141</b>	<b>1 294 474</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 275 610	2 922 568
Finansiella intäkter	3 314	46
Ökning av kortfristiga skulder	743 650	0
	<b>3 022 574</b>	<b>2 922 614</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 968 982	2 232 006
Finansiella kostnader	307 857	268 888
Ökning av kortfristiga fordringar	26 490	3 649
Minskning av långfristiga skulder	0	671 936
Minskning av kortfristiga skulder	0	304 468
	<b>2 303 329</b>	<b>3 480 947</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 455 386</b>	<b>736 141</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>719 246</b>	<b>-558 333</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

Föreningen har haft vår- och höststädning med korvgrillning och godis till alla barn som varit delaktiga. Tack till alla medlemmar som deltog och gjorde fina och viktiga insatser!

Byte av filter i samtliga lägenheter

Skötsel av grönytor har skötts av AT-Trädgård AB.

Upprustning av vår utemiljön vid lokalen är nu färdigställd och invigd med bubbel, tilltugg och mingel.

Upprustning i vår gemensamhetslokal. Lokalen har fått en storstädning utförd av Flyttgiganten AB, ny bäddsoffa, nytt överdrag till fåtöljerna och nya gardiner.

Södra lekplatsen har fått ny lekutrustning, utfört av MGS Entreprenad. Även lekplatsen är invigd med glassfest tillsammans med barnen.

Tecknat avtal med Boxicon för att montera upp postboxar enligt krav från Postnord.

Tecknat avtal med Home Solutions AB om att installera individuell vattenmätning i samtliga lägenheter under Q1-Q2 2023.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 47 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 65

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	476	651	651	655
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 734	4 734	4 915	5 096
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	10	8	8	8
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	108	113	103	109
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	30	30	28	23
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	74	70	74	73
Soliditet (%)	52	54	53	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-533	-113	322	-179
Nettoomsättning (tkr)	2 259	2 900	2 893	2 864

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 716 m<sup>2</sup> bostäder och 432 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	7 412 000	0	0	7 412 000
Kapitaltillskott	7 433 484	0	0	7 433 484
Fond för yttre underhåll	281 141	219 279	-100 000	161 862
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>15 126 625</b>	<b>219 279</b>	<b>-100 000</b>	<b>15 007 346</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	5 834 897	-219 279	-13 304	6 067 480
Årets resultat	-532 938	-532 938	113 304	-113 304
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>5 301 959</b>	<b>-752 217</b>	<b>100 000</b>	<b>5 954 176</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>20 428 584</b>	<b>-532 938</b>	<b>0</b>	<b>20 961 522</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-532 938
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 054 175
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-219 279
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>5 301 958</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

217 088
<b>5 519 046</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	2 259 032	2 900 359
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 578	22 209
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 275 610</b>	<b>2 922 568</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 711 135	-1 979 318
Övriga externa kostnader	Not 5	-141 272	-130 405
Personalkostnader	Not 6	-116 574	-122 283
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-535 024	-535 024
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 504 005</b>	<b>-2 767 030</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-228 395</b>	<b>155 538</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 314	46
Räntekostnader och liknande resultatposter		-307 857	-268 888
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-304 543</b>	<b>-268 842</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-532 938</b>	<b>-113 304</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-532 938</b>	<b>-113 304</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	36 278 099	36 813 123
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>36 278 099</b>	<b>36 813 123</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 455 204	1 455 204
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 458 004</b>	<b>1 458 004</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>37 736 104</b>	<b>38 271 127</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		36 758	1 805
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 441 816	734 822
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 478 574</b>	<b>736 627</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		25 293	21 505
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>25 293</b>	<b>21 505</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 503 867</b>	<b>758 132</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>39 239 971</b>	<b>39 029 259</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		7 412 000	7 412 000
Kapitaltillskott		7 433 484	7 433 484
Fond för yttre underhåll	Not 13	281 141	161 862
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>15 126 625</b>	<b>15 007 346</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		5 834 897	6 067 480
Årets resultat		-532 938	-113 304
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 301 959</b>	<b>5 954 176</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>20 428 584</b>	<b>20 961 522</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	11 661 667
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>11 661 667</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	17 591 176	5 929 509
Leverantörsskulder		158 684	87 323
Skatteskulder		12 969	11 702
Övriga skulder		655 169	6 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	393 389	371 536
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 811 387</b>	<b>6 406 070</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>39 239 971</b>	<b>39 029 259</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 periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande 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
Byggnader	100 år	100 år
Markanläggning	10 år	10 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 460 996	1 460 996
Årsavgifter - Kapital	308 397	957 566
Årsavgifter - bortfall	0	-368
Hyror garage moms	24 000	24 000
Hyror parkering	86 400	85 500
Hyror garage	184 500	181 350
Kabel-TV intäkter	132 540	132 540
Serviceavgifter	56 400	56 400
Överlåtelse/pantsättning	5 796	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	2 373
Öresutjämning	3	3
	<b>2 259 032</b>	<b>2 900 359</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	1 631	1 745
Försäkringsersättning	0	2 525
Övriga intäkter	14 947	17 939
	<b>16 578</b>	<b>22 209</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	4 219	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	6 250	41 875
	Fastighetsskötsel gård beställning	76 126	39 544
	Snöröjning/sandning	83 982	96 861
	Städning enligt beställning	3 788	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	62 500	0
	Myndighetstillsyn	7 555	0
	Gemensamma utrymmen	17 312	4 316
	Sophantering	42 250	0
	Gård	0	1 049
	Serviceavtal	58 931	50 885
	Förbrukningsmateriel	4 249	8 638
		<b>367 162</b>	<b>243 168</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tillkommande utgifter	30 164	0
	Gemensamma utrymmen	11 525	0
	Lås	0	2 033
	VVS	3 375	148 316
	Värmeanläggning/undercentral	19 451	0
	Ventilation	30 088	16 462
	Elinstallationer	4 250	3 000
	Garage/parkering	0	5 719
	Vattenskada	10 015	10 015
		<b>108 868</b>	<b>185 545</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	171 088	0
	VVS	0	112 500
	Ventilation	0	46 346
	Elinstallationer	0	11 875
	Fönster	46 000	363 101
		<b>217 088</b>	<b>533 822</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	39 443	31 753
	Värme	449 225	433 690
	Vatten	122 517	115 136
	Sophämtning/renhållning	103 676	116 326
		<b>714 861</b>	<b>696 905</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	46 560	62 557
	Självrisk	18 938	39 632
	Kabel-TV	38 258	0
	Bredband	107 077	137 576
		<b>210 833</b>	<b>239 765</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>92 323</b>	<b>80 113</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 711 135</b>	<b>1 979 318</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	1 691	0
	Inkassering avgift/hyra	979	4 019
	Hysesförluster	120	0
	Revisionsarvode extern revisor	32 500	31 250
	Föreningskostnader	1 547	8 594
	Förvaltningsarvode	77 208	60 007
	Förvaltningsarvoden övriga	1 325	0
	Administration	11 201	1 961
	Konsultarvode	7 662	18 065
	Tidningar facklitteratur	689	689
	Föreningsavgifter	450	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 900	5 820
		<b>141 272</b>	<b>130 405</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	96 000	95 500
	Sociala kostnader	20 574	26 783
		<b>116 574</b>	<b>122 283</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	500 437	500 437
	Markanläggning	34 587	34 587
		<b>535 024</b>	<b>535 024</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	51 289 549	51 289 549
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>51 289 549</b>	<b>51 289 549</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-14 476 426	-13 941 402
	Årets avskrivningar enligt plan	-535 024	-535 024
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-15 011 450</b>	<b>-14 476 426</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>36 278 099</b>	<b>36 813 123</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	900 000	900 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	48 161 000	34 838 000
	Taxeringsvärde mark	24 932 000	19 116 000
		<b>73 093 000</b>	<b>53 954 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	71 000 000	52 800 000
	Lokaler	2 093 000	1 154 000
		<b>73 093 000</b>	<b>53 954 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	330 844	330 844
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>330 844</b>	<b>330 844</b>
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-330 844	-330 844
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-330 844</b>	<b>-330 844</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

**Not 11** ANDRA LÅNGFRISTIGA  
VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Nominellt värde	Bokfört värde 2022-12-31	Verkligt värde 2022-12-31	Bokfört värde 2021-12-31
Swedbank Robur Fonder AB	1 455 204	1 455 204	1 544 192	1 455 204
		<b>1 455 204</b>	<b>1 544 192</b>	<b>1 455 204</b>

**Not 12** ÖVRIGA FORDRINGAR

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	11 723	20 186
Klientmedel hos SBC	376 869	714 636
Räntekonto hos SBC	1 053 224	0
	<b>1 441 816</b>	<b>734 822</b>

**Not 13** FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	161 862	310 000
Reservering enligt stadgar	219 279	161 862
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lansspråktagande enligt stadgar	0	0
lansspråktagande enligt stämmobeslut	-100 000	-310 000
<b>Vid årets slut</b>	<b>281 141</b>	<b>161 862</b>

**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,710 %	5 614 000	5 614 000	2023-09-25
Swedbank	1,710 %	6 047 667	6 047 667	2023-09-25
Swedbank	3,785 %	5 929 509	5 929 509	2023-03-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>17 591 176</b>	<b>17 591 176</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-17 591 176	-5 929 509	
		<b>0</b>	<b>11 661 667</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 591 176 kr.

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.

*A*

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	32 579 000	32 579 000

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	96 000	96 000
	Sociala avgifter	30 163	30 163
	Ränta	25 932	24 584
	Avgifter och hyror	241 294	220 789
		<b>393 389</b>	<b>371 536</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Postutdelning i nya postboxarna med start februari 2023.

Individuell vattentmätning, installation under våren 2023, planerad driftsättning till sommaren 2023.


α


---


## Styrelsens underskrifter


---

Huddinge den / 2023

 27/4-23  
Grete Anna Svantes  
Ordförande

 27/4-2023  
Andreas Johansson  
Ledamot

 27/4-23  
Anna Ring  
Ledamot

 27/4-23  
Ann-Mari Sima  
Ledamot

 27/4-23  
Maj Elisabet Öberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 5 2023

  
Torbjörn Larsson  
Auktoriserad revisor





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Södra Rosenhill, org. nr 716421-3626

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Södra Rosenhill för år 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 31 december 2022 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.

### 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 utvärderar, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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. Risker 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 Södra Rosenhill för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Stockholm den 10 maj 2023



Torbjörn Larsson  
Auktoriserad revisor