



# Årsredovisning 2023



## Brf Rosenlund i Södertälje

Org nr 769612-0125

**fastum**

[www.fastum.se](http://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 bostadsrättslägenhet.

**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 Rosenlund i Södertälje, med säte i Södertälje kommun, 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 fastigheter 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 23 augusti 2023.

#### Föreningens byggnad och mark

Föreningen förvärvade fastigheten Valnöten 3 i Södertälje kommun den 27 maj 2005.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i tre våningar plus en takvåning med totalt 35 bostadsrätter. Fastigheten är upplåten med äganderätt. Den totala boytan är 2 758 kvm. Föreningen disponerar 40 parkeringsplatser med motorvärmareuttag, varav fyra är avsedda för gäster samt 6 laddpunkter för elbilar har installerats.

#### Lägenhetsfördelning:

6 st 2 rum och kök  
26 st 3 rum och kök  
3 st 4 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar och från och med december 2023 hos Protector Försäkring.

#### Servitut

Föreningen belastas av servitut för fjärrvärmeledning.

#### Fastighetsavgift

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2023 uppgår till 1 589 kr per lägenhet.  
Totalbeloppet blir därmed 55 615 kr.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 46 400 000 kr, varav byggnadsvärdet är 38 000 000 kr och markvärdet 8 400 000 kr. Värdeår är 2006.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Centric för snöröjning/halkbekämpning, Carola Andersson för trädgårdsskötsel och Mona Nyman för trappstädning.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 16 juni 2005.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen haft en anställd på deltid.

#### 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 framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 811 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Från resultatet ska avsättning till yttre fond göras enligt föreningens stadgar med minst 25kr/kvm lägenhetsyta. Enligt underhållsplan från 2011 rekommenderas 161 tkr per år. Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 12.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 24 maj 2023 haft följande sammansättning:

|           |                                                                   |            |
|-----------|-------------------------------------------------------------------|------------|
| Ledamöter | Erik Österlund<br>Madelaine Hede<br>Ulrika Hylén<br>Daniel Hedman | Ordförande |
| Suppleant | Merry Massoud<br>Bassel Afrem<br>Inger Lund                       |            |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Erik Österlund, Daniel Hedman och Ulrika Hylén, som är styrelsens ledamöter tre i förening. Styrelsen har under året haft elva protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Moderna Försäkringar/Protector Försäkring.

#### Revisor

Redovisningshuset i Södertälje AB     Jeanette Larsson

#### Valberedning

Nils Mårtensson                      sammankallande  
Matts Andersson

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

På grund av stigande driftskostnader och låneräntor beslutade styrelsen höja årsavgifter och hyror med 20 % från och med 2024.

En extra återbetalning av fastighetslån på 800 000 kr gjordes i april, vilket innebär att belåningsgraden nu är lägre än 9 000 kr/kvm.

Utgående från underhållsplanen genomförde styrelsen under hösten en fastighetsrondering av våra gemensamma utrymmen både utomhus och inomhus.

Kone gick i oktober igenom underhållsbehovet hos våra tre hissar, som befanns vara i gott skick. Styrenheten för värmecentralen gick sönder och byttes till en modernare enhet som kan styras och övervakas via webben.

En detaljerad arbetsordning/ansvarsfördelning för styrelsen och övriga funktionärer har upprättats och börjat tillämpas.

**Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 48 medlemmar fördelade på 35 lägenheter.

Under året har tre överlåtelse skett. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

| <b>Flerårsöversikt (tkr)</b>                            | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 2 361       | 2 337       | 2 331       | 2 141       |
| Soliditet (%)                                           | 58,31       | 57,60       | 56,33       | 55,03       |
| Resultat efter finansiella poster                       | -80         | 152         | 267         | 105         |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 8 841       | 9 240       | 9 711       | 10 176      |
| Årsavgift kr/kvm (kr)                                   | 811         | 811         | 811         | 744         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 8 841       | 0           | 0           | 0           |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 234         | 0           | 0           | 0           |
| Räntekänslighet (%)                                     | 10,90       | 0,00        | 0,00        | 0,00        |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 199         | 0           | 0           | 0           |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 94,78       | 0,00        | 0,00        | 0,00        |

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat efter finansiella poster

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

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter kr/kvm (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

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 x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnad för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror främst på ökade drifts- och räntekostnader. Baserat på föreningens underhållsplan och löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Brf Rosenlund i Södertälje  
Org.nr 769612-0125

5 (14)

### Förändringar i eget kapital

|                                               | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|-----------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                    | 20 477 000           | 14 778 000            | 933 186                     | -991 831               | 151 742           | <b>35 348 097</b> |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                      |                       | 161 000                     | -9 258                 | -151 742          | <b>0</b>          |
| Årets resultat                                |                      |                       |                             |                        | -79 681           | <b>-79 681</b>    |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>            | <b>20 477 000</b>    | <b>14 778 000</b>     | <b>1 094 186</b>            | <b>-1 001 089</b>      | <b>-79 681</b>    | <b>35 268 416</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -1 001 090        |
| årets förlust    | -79 681           |
|                  | <b>-1 080 771</b> |

|                                            |                   |
|--------------------------------------------|-------------------|
| behandlas så att                           |                   |
| reservering fond för yttre underhåll       | 161 000           |
| ianspråktagande av fond för yttreunderhåll | -112 496          |
| i ny räkning överföres                     | -1 129 275        |
|                                            | <b>-1 080 771</b> |

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

Brf Rosenlund i Södertälje  
Org.nr 769612-0125

6 (14)

## Resultaträkning

|                                                  | Not<br>1 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|--------------------------------------------------|----------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |          |                           |                           |
| Nettoomsättning                                  | 2        | 2 361 031                 | 2 336 691                 |
| Övriga rörelseintäkter                           |          | 15 762                    | 0                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |          | <b>2 376 793</b>          | <b>2 336 691</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |          |                           |                           |
| Driftskostnader                                  | 3        | -1 087 883                | -896 830                  |
| Övriga externa kostnader                         | 4        | -154 378                  | -161 286                  |
| Personalkostnader                                | 5        | -138 442                  | -128 436                  |
| Avskrivningar                                    | 6, 7, 8  | -613 601                  | -613 601                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |          | <b>-1 994 304</b>         | <b>-1 800 153</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |          | <b>382 489</b>            | <b>536 538</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                        |          |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |          | 6 545                     | 49                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |          | -468 715                  | -384 845                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |          | <b>-462 170</b>           | <b>-384 796</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |          | <b>-79 681</b>            | <b>151 742</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                            |          | <b>-79 681</b>            | <b>151 742</b>            |

Brf Rosenlund i Södertälje  
Org.nr 769612-0125

7 (14)

## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|                                               |      |                   |                   |
|-----------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark                            | 6    | 58 878 316        | 59 463 943        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar      | 9    | 0                 | 0                 |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 7, 8 | 141 772           | 169 746           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |      | <b>59 020 088</b> | <b>59 633 689</b> |

**Summa anläggningstillgångar**

**59 020 088**

**59 633 689**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|                                              |        |                  |                  |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Övriga fordringar                            | 10, 11 | 760 804          | 1 237 177        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12     | 253 151          | 53 087           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |        | <b>1 013 955</b> | <b>1 290 264</b> |

##### *Kassa och bank*

|                                    |    |                  |                  |
|------------------------------------|----|------------------|------------------|
| Kassa och bank                     | 11 | 452 159          | 448 648          |
| <b>Summa kassa och bank</b>        |    | <b>452 159</b>   | <b>448 648</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |    | <b>1 466 114</b> | <b>1 738 912</b> |

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**60 486 202**

**61 372 601**

Brf Rosenlund i Södertälje  
Org.nr 769612-0125

8 (14)

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
|                                              | 1          |                   |                   |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 35 255 000        | 35 255 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 1 094 186         | 933 186           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>36 349 186</b> | <b>36 188 186</b> |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -1 001 090        | -991 832          |
| Årets resultat                               |            | -79 681           | 151 742           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-1 080 771</b> | <b>-840 090</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>35 268 415</b> | <b>35 348 096</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13         | 19 672 290        | 20 615 546        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>19 672 290</b> | <b>20 615 546</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 13         | 4 712 272         | 4 867 576         |
| Förskott från kunder                         |            | 177               | 0                 |
| Leverantörsskulder                           |            | 93 594            | 47 629            |
| Skatteskulder                                |            | 108 780           | 104 230           |
| Övriga skulder                               |            | 2 860             | 2 010             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14         | 627 814           | 387 514           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>5 545 497</b>  | <b>5 408 959</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>60 486 202</b> | <b>61 372 601</b> |

Brf Rosenlund i Södertälje  
Org.nr 769612-0125

9 (14)

## Kassaflödesanalys

Not  
1

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                                                   |                |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Resultat efter finansiella poster                                                 | -79 681        | 151 742        |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | 613 601        | 613 601        |
| Förändring skatteskuld/fordran                                                    | 4 550          | 3 150          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>538 470</b> | <b>768 493</b> |

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                                 |                |                |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förändring av kortfristiga fordringar           | -221 538       | -3 095         |
| Förändring av kortfristiga skulder              | 287 292        | 30 498         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b> | <b>604 224</b> | <b>795 896</b> |

### Finansieringsverksamheten

|                                                  |                   |                   |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förändring av skulder till kreditinstitut        | -1 098 560        | -1 298 560        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>-1 098 560</b> | <b>-1 298 560</b> |

### Årets kassaflöde

**-494 336**      **-502 664**

### Likvida medel och avräkningskonto

11

|                                                         |                  |                  |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början      | 1 636 747        | 2 139 412        |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b> | <b>1 142 411</b> | <b>1 636 748</b> |

## 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.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

|                  |        |
|------------------|--------|
| Byggnader        | 100 år |
| Markanläggningar | 5 år   |
| Inventarier      | 5 år   |
| Laddstationer    | 10 år  |

### Not 2 Nettoomsättning

|                      | 2023             | 2022             |
|----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter          | 2 237 729        | 2 237 735        |
| P-plats              | 122 250          | 98 042           |
| Övriga objekt        | 1 052            | 614              |
| Betalningspåminnelse | 0                | 300              |
|                      | <b>2 361 031</b> | <b>2 336 691</b> |

I årsavgiften ingår värme, vatten och TV.

### Not 3 Driftskostnader

|                                   | 2023             | 2022           |
|-----------------------------------|------------------|----------------|
| Trädgårdsskötsel                  | 54 028           | 51 900         |
| Kostnader i samband med städdagar | 1 205            | 1 039          |
| Snöröjning/sandning               | 118 719          | 52 993         |
| Systematiskt brandskyddsarbete    | 4 588            | 4 729          |
| Hisskostnader                     | 82 373           | 57 426         |
| Portar                            | 0                | 6 841          |
| Besiktningsskostnader             | 2 760            | 2 608          |
| Reparationer                      | 22 558           | 52 182         |
| Serviceavtal                      | 1 200            | 0              |
| Trädgård och utemiljö             | 7 238            | 6 500          |
| Planerat underhåll                | 112 496          | 30 625         |
| Fastighetsel                      | 81 185           | 96 216         |
| Uppvärmning                       | 360 477          | 334 127        |
| Vatten och avlopp                 | 107 903          | 78 382         |
| Avfallshantering                  | 55 665           | 54 912         |
| Försäkringskostnader              | 33 122           | 31 689         |
| Kabel-TV                          | 39 591           | 22 163         |
| Förbrukningsmaterial              | 2 774            | 12 498         |
|                                   | <b>1 087 882</b> | <b>896 830</b> |

Brf Rosenlund i Södertälje  
Org.nr 769612-0125

11 (14)

#### Not 4 Övriga externa kostnader

|                       | 2023           | 2022           |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsavgift      | 55 615         | 53 165         |
| Telefon och porto     | 3 580          | 2 133          |
| Revisionsarvode       | 20 935         | 20 325         |
| Ekonomisk förvaltning | 66 369         | 62 813         |
| Juridisk konsultation | 2 663          | 2 375          |
| Övriga poster         | 5 216          | 20 475         |
|                       | <b>154 378</b> | <b>161 286</b> |

#### Not 5 Personalkostnader

|                  | 2023           | 2022           |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode   | 50 000         | 50 000         |
| Lön lokalvårdare | 66 000         | 60 000         |
| Sociala avgifter | 22 442         | 18 436         |
|                  | <b>138 442</b> | <b>128 436</b> |

#### Not 6 Byggnader och mark

|                                                 | 2023              | 2022              |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 56 100 000        | 56 100 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>56 100 000</b> | <b>56 100 000</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -5 736 057        | -5 150 430        |
| Årets avskrivningar                             | -585 627          | -585 627          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-6 321 684</b> | <b>-5 736 057</b> |
| Redovisat värde mark                            | 9 100 000         | 9 100 000         |
| <b>Utgående värde mark</b>                      | <b>9 100 000</b>  | <b>9 100 000</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>58 878 316</b> | <b>59 463 943</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 38 000 000        | 38 000 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 8 400 000         | 8 400 000         |
|                                                 | <b>46 400 000</b> | <b>46 400 000</b> |

#### Not 7 Inventarier

|                                                 | 2023           | 2022           |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 72 369         | 72 369         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>72 369</b>  | <b>72 369</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -24 123        | -9 649         |
| Årets avskrivningar                             | -14 474        | -14 474        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-38 597</b> | <b>-24 123</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>33 772</b>  | <b>48 246</b>  |

Brf Rosenlund i Södertälje  
Org.nr 769612-0125

12 (14)

### Not 8 Laddstationer

|                                                 | 2023           | 2022           |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 135 000        | 0              |
| Inköp                                           |                | 135 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>135 000</b> | <b>135 000</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -13 500        | 0              |
| Årets avskrivningar                             | -13 500        | -13 500        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-27 000</b> | <b>-13 500</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>108 000</b> | <b>121 500</b> |

### Not 9 Markinventarier

|                                                 | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 42 000         | 42 000         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>42 000</b>  | <b>42 000</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -42 000        | -42 000        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-42 000</b> | <b>-42 000</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

### Not 10 Övriga fordringar

|                               | 2023-12-31     | 2022-12-31       |
|-------------------------------|----------------|------------------|
| Skattekonto                   | 70 552         | 49 065           |
| Andra kortfristiga fordringar | 0              | 12               |
| Avräkningskonto förvaltare    | 690 252        | 1 188 099        |
|                               | <b>760 804</b> | <b>1 237 176</b> |

### Not 11 Likvida medel vid årets slut

|                             | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Banktillgodohavanden        | 452 159          | 448 648          |
| Avräkningsfordran på Fastum | 690 252          | 1 188 099        |
|                             | <b>1 142 411</b> | <b>1 636 747</b> |

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                | 2023-12-31     | 2022-12-31    |
|--------------------------------|----------------|---------------|
| Försäkring                     | 33 122         | 30 111        |
| Kabel-TV                       | 7 379          | 5 781         |
| Ekonomisk förvaltning          | 17 695         | 17 195        |
| Upplupna hyres/avgiftsintäkter | 194 955        | 0             |
|                                | <b>253 151</b> | <b>53 087</b> |

Brf Rosenlund i Södertälje  
Org.nr 769612-0125

13 (14)

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

| Långivare              | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp<br>2023-12-31 | Lånebelopp<br>2022-12-31 |
|------------------------|-------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek           | 1,23        | 2026-06-01             | 3 588 164                | 3 635 224                |
| Stadshypotek           | 1,32        | 2024-04-30             | 4 460 464                | 4 507 216                |
| Stadshypotek           | 1,36        | 2025-04-30             | 8 915 750                | 9 011 250                |
| Stadshypotek           | 3,21        | 2026-06-01             | 3 620 000                | 3 680 000                |
| Stadshypotek           | 4,15        | 2027-04-30             | 3 800 184                | 4 649 432                |
| Kortfristig del av lån |             |                        | -4 712 272               | -4 867 576               |
|                        |             |                        | <b>19 672 290</b>        | <b>20 615 546</b>        |

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 251 808 kr

Lån som förfaller inom ett år: 4 460 464 kr

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader                  | 40 131         | 32 689         |
| Styrelsearvoden                 | 50 000         | 50 000         |
| Sociala avgifter                | 15 710         | 15 710         |
| Revision                        | 20 935         | 20 050         |
| Fastighetsel                    | 8 637          | 18 784         |
| Fjärrvärme                      | 47 972         | 47 285         |
| Avfallskostnader                | 0              | 9 574          |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 434 421        | 144 147        |
| Sandning/ snöröjning            | 0              | 29 024         |
| Vatten och avlopp               | 10 008         | 6 800          |
| Reparationer/underhåll          | 0              | 13 450         |
|                                 | <b>627 814</b> | <b>387 513</b> |

Brf Rosenlund i Södertälje  
Org.nr 769612-0125

14 (14)

## Not 15 Ställda säkerheter

|                        | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 30 000 000        | 30 000 000        |
|                        | <b>30 000 000</b> | <b>30 000 000</b> |

Södertälje den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Erik Österlund  
Ordförande

Madelaine Hede

Ulrika Hylén

Daniel Hedman

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

Redovisningshuset i Södertälje AB

Jeanette Larsson  
Revisor

## Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

### Originalets dokumentinformation

**Filnamn:** 2024-04-02 5230 75 Brf Rosenlund i Södertälje 230101-231231 ÅR slutlig.pdf  
**Checksumma:** bbfa9579bb9e1a3740e461f61a69cf4e024d2a79e29ffa72eeee752128cfc562  
**Skickad:** 2024-04-02 kl 10:42

### Underskrift av årsredovisningen



**Digitalt signerad av:** Ulrika Maria Hylén  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2024-04-02 kl 10:44



**Digitalt signerad av:** Bengt Erik Österlund  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2024-04-02 kl 10:47



**Digitalt signerad av:** MADELAINE HEDE  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2024-04-02 kl 13:28



**Digitalt signerad av:** Daniel Hedman  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2024-04-02 kl 18:43



**Digitalt signerad av:** JEANETTE LARSSON  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2024-04-03 kl 07:54

### Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.  
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Rosenlund i Södertälje

Org.nr 769612-0125

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Rosenlund i Södertälje för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Rosenlund i Södertäljes 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 BRF Rosenlund i Södertälje 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 lämpligt, 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. 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 BRF Rosenlund i Södertälje för räkenskapsåret 2023 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 BRF Rosenlund i Södertälje 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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

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

Södertälje enligt elektronisk underskrift

Jeanette Larsson  
Av föreningen vald revisor

## Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

### Originalets dokumentinformation

**Filnamn:** 5230 BRF Rosenlund i Södertälje 230101-231231 Revisionsberättelse.pdf  
**Checksumma:** 41210299b1c625baa93b5e7a38dc06282877ff23c30d8a10d374966fb0c4ed95  
**Skickad:** 2024-04-02 kl 10:51

### Signaturer



**Digitalt signerad av:** JEANETTE LARSSON  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2024-04-03 kl 07:54

### Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.  
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>