

ÅRSREDOVISNING

Brf Rosmarinen i Örebro
Org nr 769631-5022

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll:

Förvaltningsberättelse	s 1
Resultaträkning	s 3
Balansräkning	s 4
Tilläggsupplysningar	s 6

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för **Brf Rosmarinen i Örebro** (769631-5022) får härmed avgiva årsredovisning för perioden 2022-01-01 -- 2022-12-31. Bolagets sjunde räkenskapsår.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-01-15 Föreningens ekonomiska plan upprättades 2016-02-04 och nuvarande stadgar registrerades 2022-01-27 hos Bolagsverket.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Viktoria Österberg	Ledamot, ordförande
Ann-Sofie Alfredsson	Ledamot
Gabriel Kasto	Ledamot
Erkki Kiviharju	Ledamot
Martin Holmgren	Suppleant

Styrelsen har haft 4 protokollförda sammanträden. Föreningen har hållit en ordinarie. Föreningsstämma Firman tecknas av ordförande i förening med en styrelseledamot.

Revisor

Föreningens revisor är Anders Callert.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Kerstin Thorén Kiviharju.

Medlemsantal

Bostadsrättsföreningen har 13 medlemmar.

Bostadsrättsföreningen har inga anställda.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE, forts.

Lägenhets- och lokalbeståndet

Bostadsrättsföreningen förvaltar 13 bostadsrättslägenheter och 1 lokal. Ursprungligt byggnadsår är 2016, Fastighetsbeteckning är Rosmarinen 1. Den totala lokal och lägenhetsytan uppgår till 1 590 kvm. Taxeringsvärdet för 2022 är 47 446 000 kronor. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad med tillägg för bostadsrättsförsäkring i Länsförsäkringar.

Det finns uttagna inteckningar i fastigheten Rosmarinen 1 om 36 MSEK varav 30 MSEK är utnyttjade.

<i>Flerårsöversikt (tkr)</i>	221231	211231	201231	191231
Nettoomsättning	1 738	1 695	1 637	1 576
Resultat efter finansnetto	365	407	344	376
Soliditet (%)	57,6	56,8	54,1	53,6

<i>Förändring eget kapital</i>	Inbetalda insatser	Föreningens underhållsfond	Fritt eget kapital	Totalt kapital
Belopp vid årets ingång	35 210 000	130 500	1 413 041	36 753 541
Avsättning till underhållsfond		26 100	-26 100	0
Årets resultat			364 699	364 699
Belopp vid årets utgång	35 210 000	156 600	1 751 640	37 118 240

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 386 941
Årets resultat	364 699
Årets fondavsättning	-26 100
	<u>1 725 540</u>

Styrelsen föreslår att medel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	1 725 540
-------------------------	-----------

Underhållsfonden förändring:

Underhållsfond IB	156 600
Årets avsättning till underhållsfond	26 100
Underhållsfond UB	<u>182 700</u>

Beträffande resultatet av bolagets verksamhet och dess ställning vid årets slut hänvisas till följande resultat- och balansräkning jämte noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2022.01.01- 2022.12.31	2021.01.01- 2021.12.31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning		1 738 482	1 694 739
		<u>1 738 482</u>	<u>1 694 739</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader		-424 091	-390 916
Övriga externa kostnader		-111 069	-119 114
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1	-328 564	-299 598
		<u>-863 724</u>	<u>-809 628</u>
Rörelseresultat		874 758	885 111
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 046	3 315
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-514 105	-481 393
		<u>-510 059</u>	<u>-478 078</u>
Resultat efter finansiella poster		364 699	407 033
Årets resultat		364 699	407 033
<hr/>			
<u>Tillägg till resultaträkningen</u>			
Årets resultat		364 699	407 033
Överföring till föreningens underhållsfond		-26 100	-26 100
		<u>-26 100</u>	<u>-26 100</u>
Resultat efter disposition av underhåll		338 599	380 933
<hr/>			

BALANSRÄKNING	Not	2022.12.31	2021.12.31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	3		
Byggnader och mark		<u>63 753 371</u>	<u>63 502 646</u>
		63 753 371	63 502 646
Summa anläggningstillgångar		63 753 371	63 502 646
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 513	117 326
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>19 480</u>	<u>38 415</u>
		23 993	155 741
<i>Kassa och bank</i>		<u>634 400</u>	<u>1 022 336</u>
Summa omsättningstillgångar		658 393	1 178 077
SUMMA TILLGÅNGAR		64 411 764	64 680 723

BALANSRÄKNING	Not	2022.12.31	2021.12.31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		35 210 000	35 210 000
Föreningens underhållsfond		156 600	130 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 413 041	1 032 108
Avsättning till underhållsfond		-26 100	-26 100
Årets resultat		364 699	407 033
Summa eget kapital		37 118 240	36 753 541
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	4	26 483 000	27 250 000
Summa långfristiga skulder		26 483 000	27 250 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		350 000	350 000
Leverantörsskulder		128 128	4 312
Aktuell skatteskuld		136 556	141 324
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	195 840	181 546
Summa kortfristiga skulder		810 524	677 182
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 411 764	64 680 723

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning för mindre bolag.

Värderingsprinciper mm

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Materiella anläggningstillgångar

Företaget har inom ramen för det allmänna rådet valt att skriva av samtliga byggnader och installationer utifrån en schablonmässig nyttjandeperiod enligt nedan.

Typ	Procent
Byggnad	0,935

Not 1 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2022	2021
Byggnader och mark	328 564	299 598
Summa	328 564	299 598

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader till kreditinstitut	514 105	481 393
Summa	514 105	481 393

Not 3 Byggnader och mark	2022.12.31	2021.12.31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	65 105 704	62 105 704
- Årets anskaffningar	579 289	3 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 684 993	65 105 704
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 603 058	-1 303 459
Årets avskrivningar	-328 564	-299 599
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 931 622	-1 603 058
Utgående planenligt restvärde	63 753 371	63 502 646

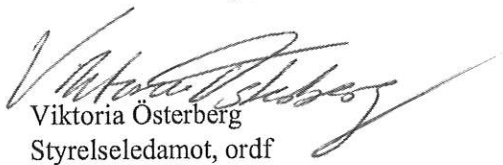
Taxeringsvärde		
<i>Byggnader</i>	25 600 000	25 600 000
<i>mark</i>	14 423 000	14 423 000
Summa taxeringsvärde	40 023 000	40 023 000

Not 4 Skulder till kreditinstitut	2022.12.31	2021.12.31
Skulder som förfaller efter ett år men innan 5 år	1 400 000	1 400 000
skulder som förfaller efter 5 år	25 083 000	25 850 000
Summa skulder till kreditinstitut	26 483 000	27 250 000

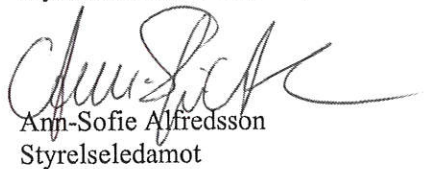
Not 5 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022.12.31	2021.12.31
Förskottsbetalad månadsavgifter	157 826	145 251
Uppl. taxebundna utgifter och uppvärmningskostnader	38 014	36 295
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	195 840	181 546

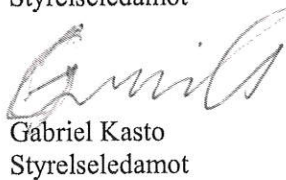
Not 6 Ställda säkerheter	2022.12.31	2021.12.31
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	36 000 000	36 000 000
Summa ställda säkerheter	36 000 000	36 000 000

Örebro den 23,2 -2023



Viktoria Österberg
Styrelseledamot, ordf


Erkki Kiviharju
Styrelseledamot


Ann-Sofie Alfredsson
Styrelseledamot


Gabriel Kasto
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 27,2 -2023


Anders Callert
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rosmarinen i Örebro org.nr. 769631-5022

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rosmarinen i Örebro för räkenskapsåret 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 för föreningen.

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 på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 på 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 på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är

högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rosmarinen i Örebro för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 föreningar¹, 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.

Ängelholm den 27 februari 2023

Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR