

ÅRSREDOVISNING

för

Brf RAW Rosendal

Org.nr. 769637-4466

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2019-04-16.

Föreningens verksamhet kommer beskattas som ett privatbostadsföretag.

Med privatbostadsföretag avses bl a en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

Kommunal avgift för år 1 - 15 efter fastställt värdeår utgår ej. Från år 16 utgår hel fastighetsskatt enligt gällande regler.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Uppsala Kåbo 79:1.

Inflyttning har skett under vintern 2021.

Fastigheten består av 50 lägenheter, total BOA c:a 2 921 m² samt 3 st lokaler total LOA c:a 190 m².

Fastighetsförsäkring har tecknats till fullvärde hos Trygg-Hansa.

Garantitiden är 5 år och garantibesiktning kommer att ske under 2023.

GAR-BO Försäkring AB har utställt en säkerhet för inbetalda insatser.

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Bostadsrättsföreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Föreningen har tecknat entreprenadavtal med RAW Property AB.

Den slutgiltiga anskaffningskostnaden har uppgått till 107 268 000 kr.

Händelser under verksamhetsåret

Kriget i Ukraina har inte påverkat utvecklingen av föreningens verksamhet, ställning och resultat.

Resultatet efter avskrivningar är negativt. Rörelseresultatet före avskrivningar landar på drygt 1 474 Tkr, vilket innebär att det har funnits medel för att klara de löpande kostnaderna.

De avgiftshöjningar som är genomförda är för att framöver klara de ökade kostnaderna.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning t o m 2023-03-06:

Axel Stolt, Ledamot, Ordförande

Hélène Fjällbäck, Ledamot

Marcus Hurtig, Ledamot

Stefan Hurtig, Ledamot

Katharina Israel, Ledamot

Styrelsen har haft följande sammansättning efter extra föreningsstämma 2023-03-06:

Axel Stolt, Ledamot, Ordförande

Hélène Fjällbäck, Ledamot

Marcus Hurtig, Ledamot

Marilina Castellano, Ledamot

Katharina Israel, Ledamot

Brf RAW Rosendal

Org.nr. 769637-4466

Styrelsen har haft följande sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 2023-05-31:

Axel Stolt, Ledamot
Alexandra Sundin, Ledamot
Marilina Castellano, Ledamot
Katharina Israel, Ledamot, Ordförande
Andreas Wiig, Ledamot från slutet av juni

Suppleanter har varit Donatus Mesumbe

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter i produktionsskedet samt avhållit 11 protokollförda sammanträden samt en extrastämma 2023-03-06.
Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31

Revisor

Ernst & Young AB - Uppsala

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Besqab Förvaltning AB.

Årsavgifter

Medlemsavgifter höjdes under året med 15%
Årsavgiften 2024 kommer att höjas med 10% från juni

Företagets säte är Uppsala.

Flerårsjämförelse*

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 825 525	2 180 076	0	0	0
Res. efter finansiella poster	-1 445 369	-1 136 259	0	0	0
Soliditet (%)	69,5	69,7	70,1	0,0	0,0
Årsavgift per m2	803,00	0	0	0	0
Årsavg andel tot rörelseint (%)	78,00	0	0	0	0
Skuldsättning per m2 - 1	13 283	0	0	0	0
Skuldsättning per m2 - 2	14 147	0	0	0	0
Sparande per m2	134	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)	18	0	0	0	0
Energikostnad per m2	207	0	0	0	0

*Definitioner av nyckeltal

- Nettoomsättning: Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar
- Res. efter finansiella poster: Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader
- Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen
- Årsavgift per m2: Årsavgift dividerat med yta upplåten med bostadsrätt
- Årsavg andel tot rörelseint (%): Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna
- Skuldsättning per m2 - 1: Räntebärande skulder / yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt
- Skuldsättning per m2 - 2: Räntebärande skulder / yta upplåten med bostadsrätt
- Sparande per m2: Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar - kostnadsfört planerat underhåll / yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt
- Räntekänslighet: Utgiftsökning vid en procentsats höjd ränta / årsavgifter
- Energikostnad per m2: Kostnad uppvärmning, el och vatten / yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt. Vidarefakturerat belopp kr 543 161,00

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	87
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	10
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	87

Brf RAW Rosendal

Org.nr. 769637-4466

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	69 171 000	29 209 000	133 874	0	-1 270 133
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			146 775		-146 775
Årets förlust					-1 445 369
Belopp vid årets utgång	69 171 000	29 209 000	280 649	0	-2 862 277

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust

årets förlust

-1 416 908

-1 445 369

-2 862 277

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres

-2 862 277

-2 862 277

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf RAW Rosendal

Org.nr. 769637-4466

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01	2022-01-01
	Not	2023-12-31	2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	2 825 525	2 180 076
Övriga rörelseintäkter		49 739	0
		<u>2 875 264</u>	<u>2 180 076</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-1 161 049	-952 356
Övriga externa kostnader	3	-167 738	-91 407
Personalkostnader	4	-72 281	-36 140
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 886 129	-1 728 947
		<u>-3 287 197</u>	<u>-2 808 850</u>
Rörelseresultat		-411 933	-628 774
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 033 449	-507 485
		<u>-1 033 436</u>	<u>-507 485</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 445 369	-1 136 259
Årets resultat		<u>-1 445 369</u>	<u>-1 136 259</u>

Brf RAW Rosendal

Org.nr. 769637-4466

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	<u>136 406 924</u>	<u>138 293 053</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		136 406 924	138 293 053
Summa anläggningstillgångar		136 406 924	138 293 053
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		64 649	0
Övriga fordringar	6	0	2 924
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>53 766</u>	<u>64 271</u>
Summa kortfristiga fordringar		118 415	67 195
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>1 348 993</u>	<u>1 212 947</u>
Summa kassa och bank		1 348 993	1 212 947
Summa omsättningstillgångar		1 467 408	1 280 142
SUMMA TILLGÅNGAR		137 874 332	139 573 195

Brf RAW Rosendal

Org.nr. 769637-4466

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		98 380 000	98 380 000
Fond för yttre underhåll		280 649	133 874
Summa bundet eget kapital		<u>98 660 649</u>	<u>98 513 874</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 416 908	-133 874
Årets resultat		-1 445 369	-1 136 259
Summa fritt eget kapital		<u>-2 862 277</u>	<u>-1 270 133</u>
Summa eget kapital		<u>95 798 372</u>	<u>97 243 741</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	<u>27 828 000</u>	<u>27 828 000</u>
Summa långfristiga skulder		<u>27 828 000</u>	<u>27 828 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	13 496 584	13 705 292
Leverantörsskulder		24 691	14 869
Aktuell skatteskuld		50 610	99 790
Byggnadskreditiv	9	196 097	170 088
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>479 978</u>	<u>511 415</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>14 247 960</u>	<u>14 501 454</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		137 874 332	139 573 195

Brf RAW Rosendal

Org.nr. 769637-4466

KASSAFLÖDESANALYS

		2023-01-01	2022-01-01
	Not	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	-411 933	-628 774
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 886 129	1 728 946
Erhållen ränta m.m.		13	0
Erlagd ränta		-1 033 449	-507 484
Betald fastighetsskatt		-49 180	99 790
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		391 580	692 478
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-64 649	4 725 000
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		13 429	3 902 235
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		9 822	-12 131
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-5 428	-41 309 300
Kassaflöde från den löpande verksamheten		344 754	-32 001 718
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	5	0	-15 400 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-15 400 000
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		0	41 533 292
Amortering långfristiga lån		-208 708	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-208 708	41 533 292
Förändring av likvida medel		136 046	-5 868 426
Likvida medel vid årets början		1 212 947	7 081 373
Likvida medel vid årets slut		1 348 993	1 212 947

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll görs årligen med ett belopp motsvarande minst det belopp som angetts i ekonomisk plan intill dess föreningen upprättat en underhållsplan. Därefter skall avsättning ske enligt underhållsplan. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika förbrukningstid.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	Antal år
Byggnader	
Stomme och grund	120
Stomkompletteringar, innerväggar	50
Inre ytskikt	25
Fasad & Fönster	50
Yttertak	40
Maskiner och andra tekniska anläggningar	
Värme och Sanitet (VS), El,	
Ventilation, Hiss etc, Styr och övervakning	20-60
Restpost	50

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

NOTER

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2023	2022
	<i>Nettoomsättning uppdelad på intäktslag</i>		
	Årsavgifter	2 242 186	1 847 520
	Hyror lokaler	323 922	187 380
	Elförbrukning	205 164	108 501
	Varmvattenförbrukning	49 338	22 184
	Övriga intäkter	54 654	14 490
		<u>2 875 264</u>	<u>2 180 075</u>
Not 3	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Förvaltningsarvode	60 000	55 000
	Bankkostnader	4 848	2 026
	Revision	38 573	32 083
	Övrig administration	8 377	2 298
	Förbrukningsinventarier	49 580	0
	Kontorsmaterial	200	0
	Bostadsrätterna	6 160	0
		<u>167 738</u>	<u>91 407</u>
Not 4	Personal	2023	2022
	Löner och ersättningar	55 000	27 500
	Sociala kostnader	17 281	8 640
	Summa	<u>72 281</u>	<u>36 140</u>

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	140 022 000	0
	Omklassificeringar	0	124 622 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140 022 000	140 022 000
	Årets avskrivningar	-1 886 129	-1 728 947
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 615 076	-1 728 947
	Utgående redovisat värde	136 406 924	138 293 053
	Redovisat värde byggnader	102 652 924	104 539 053
	Redovisat värde mark	33 754 000	33 754 000
		<u>136 406 924</u>	<u>138 293 053</u>
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	122 551 000 88 204 000	122 551 000 88 204 000
Not 6	Övriga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	Entreprenör	0	2 917
	Förvaltning	0	7
		<u>0</u>	<u>2 924</u>

Brf RAW Rosendal

Org.nr. 769637-4466

NOTER

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Förutbetald moms hyreslokaler	0	16 748
	Trygg Hans fastighetsförsäkring	35 388	33 365
	Bostadsrätterna	6 160	6 160
	Avfallshantering	0	7 998
	Hiss	12 218	0
		<u>53 766</u>	<u>64 271</u>

Not 8	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Amortering inom 1 år	13 496 584	13 705 292
	Amortering inom 2 till 5 år	27 828 000	27 828 000
		<u>41 324 584</u>	<u>41 533 292</u>

SBAB 32520995 13 496 584 5,11% 2024-01-05
SBAB 32521010 13 914 000 1,62% 2026-12-11
SBAB 32521029 13 914 000 1,38% 2024-12-11

Not 9	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Moms SKV	29 274	21 923
	AGA SKV	17 440	17 440
	Depositioner	130 725	130 725
	Entreprenören	18 658	0
		<u>196 097</u>	<u>170 088</u>

Byggnadskreditiv SBAB
Rörlig referensränta 2,4%

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Räntor	98 409	49 165
	Månadsavgifter	219 496	267 703
	Revision	38 000	35 000
	Driftskostnader	124 073	159 547
		<u>479 978</u>	<u>511 415</u>

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	41 742 000	41 742 000

Brf RAW Rosendal

Org.nr. 769637-4466

Uppsala, det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Katharina Israel
Styrelseledamot
Ordförande

Alexandra Sundin
Styrelseledamot

Axel Stolt
Styrelseledamot

Marilina Castellano
Styrelseledamot

Andreas Wiig
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.