

ÅRSREDOVISNING

för

Brf RAW Rosendal

Org.nr. 769637-4466

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

| Innehåll | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 4 |
| - balansräkning | 5 |
| - noter | 7 |
| - underskrifter | 10 |

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.

Föreningen har tecknat entreprenadavtal med RAW Property AB.

Den slutgiltiga anskaffningskostnaden har uppgått till 107 268 000 kr.

Byggentreprenören står för samtliga kostnader fram till tidpunkten för överlämnandet (2022-01-31) inkl fastighetsskatt och eventuell inkomstskatt för hela året enligt entreprenadavtalet.

Händelser under verksamhetsåret

Konsekvenser av Covid-19

Föreningen ser i dagsläget ingen direkt påverkan på föreningens finansiella ställning på grund av Covid-19 och i övrigt har föreningen inte heller påverkats.

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

Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning t o m 2022-06-21:

Göran Olsson, Ledamot, Ordförande
Jennie Svedberg, Ledamot
Hans Svedberg, Ledamot

Styrelsen har haft följande sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 2022-06-21:

Axel Stolt, Ledamot, Ordförande
Hélène Fjällbäck, Ledamot
Marcus Hurtig, Ledamot
Stefan Hurtig, Ledamot
Katharina Israel, Ledamot

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter i produktionsskedet samt avhållit 6 protokollförda sammanträden.
Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-21

Revisor

Ernst & Young AB - Uppsala

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Besqab Förvaltning AB.

Årsavgifter

Medlemsavgifter för 2023 kommer att höjas med 15% från 2023-04-01

Brf RAW Rosendal

Org.nr. 769637-4466

Företagets säte är Uppsala.

Flerårsjämförelse*

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|-----------------|-----------|------|------|------|
| Nettoomsättning | 2 180 076 | 0 | 0 | 0 |
| Soliditet (%) | 69,7 | 70,1 | 0,0 | 0,0 |

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Medlemsinformation

| | |
|---|----|
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets början | 82 |
| Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 22 |
| Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret | 17 |
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut | 87 |

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgifter | Fond för yttre underhåll | Uppskrivn.- fond | Fritt eget kapital |
|---|----------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång | 29 209 000 | 69 171 000 | 0 | 0 | 0 |
| Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämman: | | | | | |
| Reservering till fond för yttre underhåll | | | 133 874 | | -133 874 |
| Årets förlust | | | | | -1 136 259 |
| Belopp vid årets utgång | 29 209 000 | 69 171 000 | 133 874 | 0 | -1 270 133 |

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

| | |
|--|-------------------|
| Till föreningsstämmans förfogande står | |
| balanserad förlust | -133 874 |
| årets förlust | <u>-1 136 259</u> |
| | -1 270 133 |
| Styrelsen föreslår att | |
| i ny räkning överföres | <u>-1 270 133</u> |
| | -1 270 133 |

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

RESULTATRÄKNING

| | Not | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|-----|---------------------------------|--------------------------|
| Rörelsens intäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | <u>2 180 076</u> 2 180 076 | <u>0</u> 0 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftskostnader | | -952 356 | 0 |
| Övriga externa kostnader | 3 | -91 407 | 0 |
| Personalkostnader | 4 | -36 140 | 0 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | <u>-1 728 947</u> -2 808 850 | <u>0</u> 0 |
| Rörelseresultat | | -628 774 | 0 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | <u>-507 485</u> -507 485 | <u>0</u> 0 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 136 259 | 0 |
| Årets resultat | | <u>-1 136 259</u> | <u>0</u> |

BALANSRÄKNING

| | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 138 293 053 | 0 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 5 | 0 | 124 622 000 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | <u>138 293 053</u> | <u>124 622 000</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 138 293 053 | 124 622 000 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 0 | 4 725 000 |
| Övriga fordringar | 7 | 2 924 | 3 969 430 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 64 271 | 0 |
| Summa kortfristiga fordringar | | <u>67 195</u> | <u>8 694 430</u> |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 1 212 947 | 7 081 373 |
| Summa kassa och bank | | <u>1 212 947</u> | <u>7 081 373</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 280 142 | 15 775 803 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 139 573 195 | 140 397 803 |

Brf RAW Rosendal

Org.nr: 769637-4466

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2022-12-31

2021-12-31

Eget kapital**Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

98 380 000

98 380 000

Fond för yttre underhåll

133 874

0

Summa bundet eget kapital

98 513 874

98 380 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-133 874

0

Årets resultat

-1 136 259

0

Summa fritt eget kapital

-1 270 133

0

Summa eget kapital

97 243 741

98 380 000

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

27 828 000

0

Summa långfristiga skulder

27 828 000

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13 705 292

0

Leverantörsskulder

14 869

27 000

Aktuell skatteskuld

99 790

0

Byggnadskreditiv

10

170 088

41 742 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

511 415

248 803

Summa kortfristiga skulder

14 501 454

42 017 803

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

139 573 195

140 397 803

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 | 2022 | 2021 |
|-------|--|---------------|----------|
| | <i>Nettoomsättning uppdelad på intäktslag</i> | | |
| | Årsavgifter | 1 847 520 | 0 |
| | Hyror lokaler | 187 380 | 0 |
| | Elförbrukning | 108 501 | 0 |
| | Varmvattenförbrukning | 22 184 | 0 |
| | Övriga intäkter | <u>14 490</u> | <u>0</u> |
| | | 2 180 075 | 0 |
| | | | |
| Not 3 | Övriga externa kostnader | 2022 | 2021 |
| | Förvaltningsarvode | 55 000 | 0 |
| | Bankkostnader | 2 026 | 0 |
| | Revision | 32 083 | 0 |
| | Övrig administration | <u>2 298</u> | <u>0</u> |
| | | 91 407 | 0 |
| | | | |
| Not 4 | Personal | 2022 | 2021 |
| | Föreningen har ej haft anställd personal för fastighetsskötsel | | |
| | Löner och ersättningar | 27 500 | 0 |
| | Sociala kostnader | <u>8 640</u> | <u>0</u> |
| | Summa | 36 140 | 0 |

Noter till balansräkningen

| Not 5 | Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------|--|---------------------|-------------|
| | Ingående anskaffningsvärde | 124 622 000 | 33 754 000 |
| | Inköp | 0 | 90 868 000 |
| | Omklassificeringar | <u>-124 622 000</u> | <u>0</u> |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 124 622 000 |
| | Utgående redovisat värde | 0 | 124 622 000 |
| | | | |
| Not 6 | Byggnader och mark | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | Försäljningar/utrangeringar | 0 | 0 |
| | Omklassificeringar | <u>124 622 000</u> | <u>0</u> |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 140 022 000 | 0 |
| | Årets avskrivningar | <u>-1 728 947</u> | <u>0</u> |
| | Utgående redovisat värde | 138 293 053 | 0 |
| | Redovisat värde byggnader | 104 539 053 | 0 |
| | Redovisat värde mark | <u>33 754 000</u> | <u>0</u> |
| | | 138 293 053 | 0 |
| | | | |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | | |
| | Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader: | 122 551 000 | 0 |
| | | 88 204 000 | 0 |

Brf RAW Rosendal

Org.nr. 769637-4466

NOTER

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Not 7 Övriga fordringar | | |
| Entreprenör | 2 917 | 1 430 |
| Förvaltning | 7 | 0 |
| Kunder osåld lgh | 0 | 3 968 000 |
| | <u>2 924</u> | <u>3 969 430</u> |
| Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Förutbetald moms hyreslokaler | 16 748 | 0 |
| Trygg Hans fastighetsförsäkring | 33 365 | 0 |
| Bostadsrätterna | 6 160 | 0 |
| Avfallshantering | 7 998 | 0 |
| | <u>64 271</u> | <u>0</u> |
| Not 9 Långfristiga skulder | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Amortering inom 1 år | 13 705 292 | 0 |
| Amortering inom 2 till 5 år | 27 828 000 | 0 |
| | <u>41 533 292</u> | <u>0</u> |
| SBAB 32520995 13 705 292 0,99% 2023-01-05 | | |
| SBAB 32521010 13 914 000 1,62% 2026-12-11 | | |
| SBAB 32521029 13 914 000 1,38% 2024-12-11 | | |
| Not 10 Övriga kortfristiga skulder | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Byggnadskreditiv | 0 | 41 742 000 |
| Moms SKV | 21 923 | 0 |
| AGA SKV | 17 440 | 0 |
| Depositioner | 130 725 | 0 |
| | <u>170 088</u> | <u>41 742 000</u> |
| Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Räntor | 49 165 | 89 035 |
| Månadsavgifter | 267 703 | 139 768 |
| Revision | 35 000 | 20 000 |
| Driftskostnader | 159 547 | 0 |
| | <u>511 415</u> | <u>248 803</u> |

Övriga noter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------|------------|
| Not 12 Ställda säkerheter | | |
| Fastighetsinteckningar | 41 742 000 | 41 742 000 |
| Not 13 Definition av nyckeltal | | |
| Soliditet | | |
| Justerat eget kapital i procent av balansomslutning | | |

Brf RAW Rosendal

Org.nr. 769637-4466

Uppsala, det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Axel Stolt

Hélène Fjällbäck

Marcus Hurtig

Marilina Castellano

Katharina Israel

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

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor

Detta dokument har undertecknats digitalt

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

FILNAMN

ÅR 2022 Brf RAW Rosendal sign.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Yvonne Swartling

ÄRENDEREFERENS

1614140

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

Namn: KATHARINA ISRAEL
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Datum & Tid: 2023-05-08 13:38:54 +02:00

Namn: AXEL STOLT
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Datum & Tid: 2023-05-08 15:28:50 +02:00

Namn: MARCUS HURTIG
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Datum & Tid: 2023-05-12 19:25:13 +02:00

Namn: HÉLENE FJÄLLBÄCK
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Datum & Tid: 2023-05-15 14:25:57 +02:00

Namn: MARILINA CASTELLANO
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Datum & Tid: 2023-05-15 21:16:56 +02:00

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation 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>

Detta dokument har undertecknats digitalt

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

FILNAMN

ÅR 2022 Brf RAW Rosendal sign.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Yvonne Swartling

ÄRENDEREFERENS

1614140

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

Namn: PONTUS OHLSSON
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Datum & Tid: 2023-05-16 17:08:01 +02:00

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation 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>



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen RAW Rosendal för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 tryggsätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturen i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

PONTUS OHLSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19840831xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-05-16 15:26:55 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>