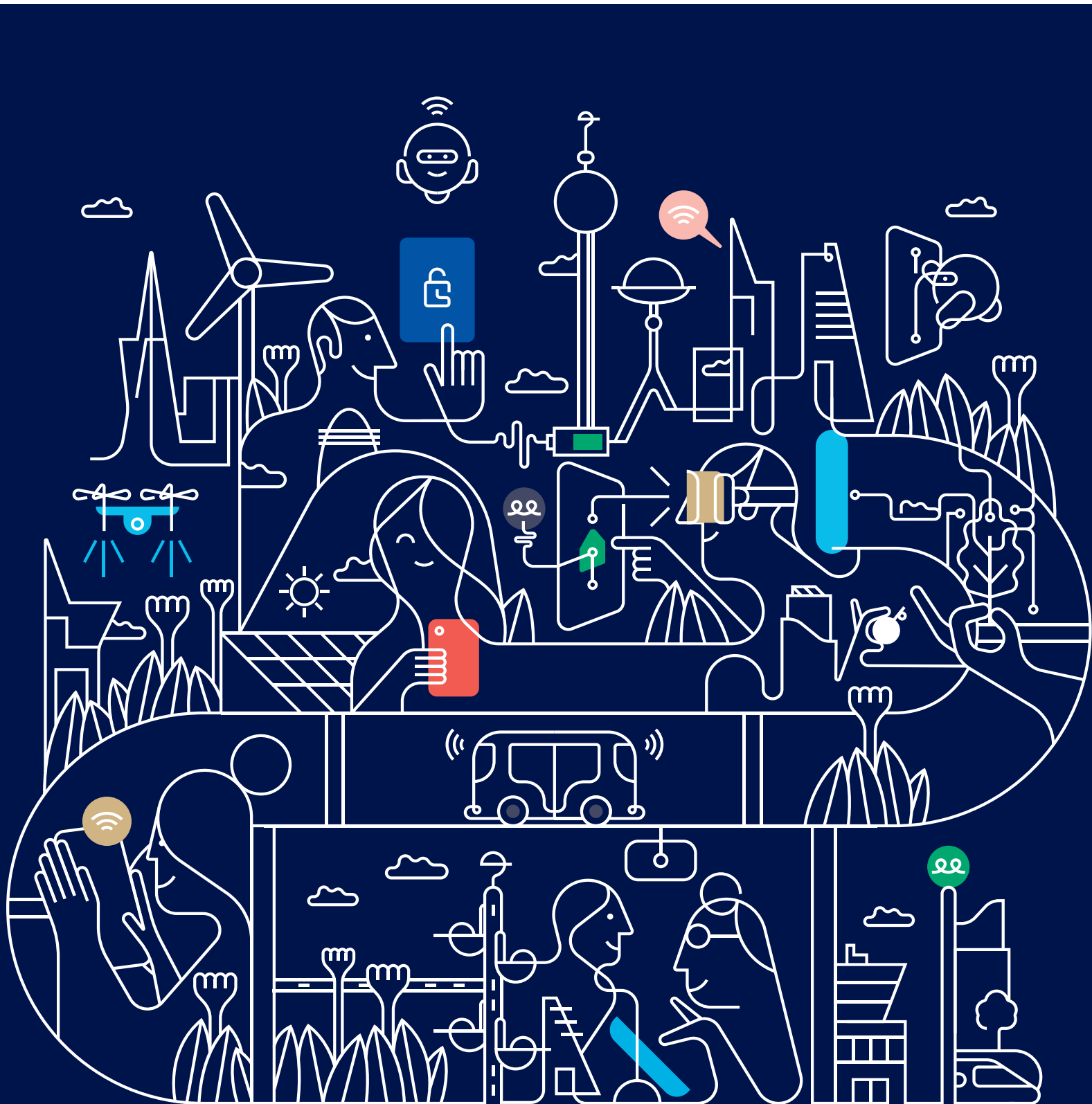




# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Roslin

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2039.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-06-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-07-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

##### Styrelsen

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Jan Nilsson         | Ordförande |
| Markus Bässe        | Ledamot    |
| Ewa Sylwia Gawell   | Ledamot    |
| Lars-Göran Hultberg | Ledamot    |

|               |           |
|---------------|-----------|
| Linda Nilsson | Suppleant |
| Edi Zulfaj    | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

|               |                  |
|---------------|------------------|
| Sven Kihlberg | Ordinarie Intern |
|---------------|------------------|

##### Valberedning

Maria Kristensson

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-13.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Beritsholm 11        | 1944    | Malmö  |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus.

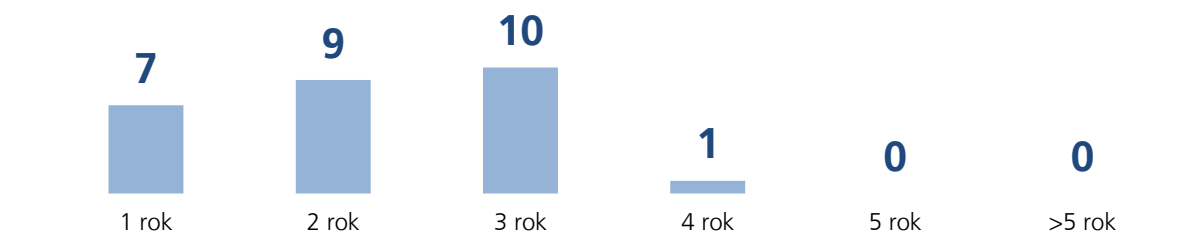
Värdeåret är 1968.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 546 m<sup>2</sup>, varav 1 546 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2039.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                                | År   |
|-------------------------------------------------|------|
| Sprutat fasader mot alger.tvättning balkongsvep | 2021 |
| Utbyte av fastighetsdator                       | 2020 |
| Förstärkt belysning baksida                     | 2019 |
| Nytt cykelställ baksida                         | 2019 |
| Målning av trapphusen                           | 2019 |
| Montering av insatsslangar köksfrånluft         | 2018 |
| Utbyte av torkaggregat i torkrummet             | 2018 |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

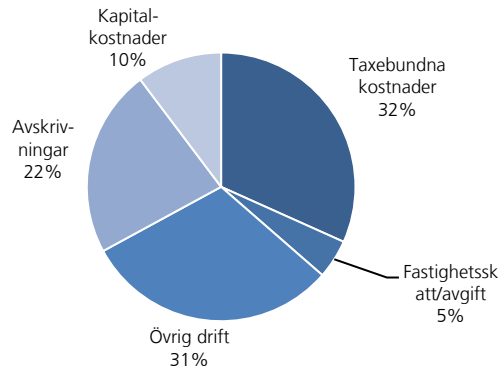
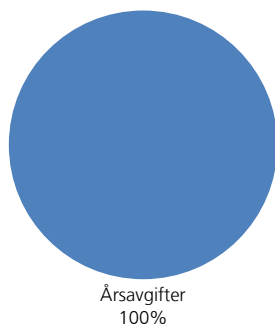
| Avtal     | Leverantör            |
|-----------|-----------------------|
| SBC       | Ekonomisk förvaltning |
| Telenor   | Fiber                 |
| Telenor   | TV                    |
| Clockrent | Städning              |

## Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2022             | 2021             |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>1 961 351</b> | <b>1 746 047</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 998 431          | 994 611          |
| Finansiella intäkter                     | 4 761            | 506              |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 0                | 20 718           |
|                                          | <b>1 003 192</b> | <b>1 015 836</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 594 095          | 592 853          |
| Finansiella kostnader                    | 91 007           | 101 345          |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 4 214            | 894              |
| Minskning av långfristiga skulder        | 105 440          | 105 440          |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 30 414           | 0                |
|                                          | <b>825 170</b>   | <b>800 532</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>2 139 372</b> | <b>1 961 351</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>178 022</b>   | <b>215 303</b>   |

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  |
|------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 640   | 640   | 640   | 640   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 4 869 | 4 938 | 5 006 | 5 074 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 24    | 21    | 13    | 16    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 96    | 97    | 90    | 94    |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 42    | 40    | 38    | 35    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 59    | 66    | 67    | 70    |
| Soliditet (%)                            | 61    | 61    | 60    | 60    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | 116   | 99    | 61    | 30    |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 995   | 990   | 990   | 990   |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 546 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 11 054 432                 | 0                        | 0                                                                      | 11 054 432                 |
| Fond för yttre underhåll       | 865 680                    | 100 000                  | -49 130                                                                | 814 810                    |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>11 920 112</b>          | <b>100 000</b>           | <b>-49 130</b>                                                         | <b>11 869 242</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | 242 967                    | -100 000                 | 148 321                                                                | 194 646                    |
| Årets resultat                 | 116 362                    | 116 362                  | -99 191                                                                | 99 191                     |
| <b>S:a fritt eget kapital</b>  | <b>359 329</b>             | <b>16 362</b>            | <b>49 130</b>                                                          | <b>293 837</b>             |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>12 279 441</b>          | <b>116 362</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>12 163 079</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                          |               |
|----------------------------------------------------------|---------------|
| årets resultat                                           | 116 362       |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -100 000      |
| <b>summa balanserat resultat</b>                         | <b>16 362</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                  |               |
|----------------------------------|---------------|
| <b>att i ny räkning överförs</b> | <b>16 362</b> |
|----------------------------------|---------------|

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2022            | 2021            |
|--------------------------------------------------|-------|-----------------|-----------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                 |                 |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 994 691         | 989 940         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 3 740           | 4 671           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>998 431</b>  | <b>994 611</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                 |                 |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -456 802        | -494 843        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -42 515         | -33 256         |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -94 778         | -64 754         |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -201 728        | -201 728        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-795 823</b> | <b>-794 581</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>202 608</b>  | <b>200 030</b>  |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                 |                 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 4 761           | 506             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -91 007         | -101 345        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-86 246</b>  | <b>-100 838</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>116 362</b>  | <b>99 191</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>116 362</b>  | <b>99 191</b>   |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                          | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>             |                   |                   |
| Byggnader Not 8,13                                  | 17 809 609        | 18 011 337        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>       | <b>17 809 609</b> | <b>18 011 337</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  | <b>17 809 609</b> | <b>18 011 337</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                      |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                        | 2 734             | 0                 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9        | 2 157 776         | 1 979 372         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10 | 19 482            | 18 385            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                | <b>2 179 992</b>  | <b>1 997 757</b>  |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                               |                   |                   |
| Kassa och bank                                      | 5 000             | 5 000             |
| <b>Summa kassa och bank</b>                         | <b>5 000</b>      | <b>5 000</b>      |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  | <b>2 184 992</b>  | <b>2 002 757</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                             | <b>19 994 601</b> | <b>20 014 093</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 11 054 432        | 11 054 432        |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 11    | 865 680           | 814 810           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>11 920 112</b> | <b>11 869 242</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | 242 967           | 194 646           |
| Årets resultat                                 |           | 116 362           | 99 191            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>359 329</b>    | <b>293 837</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>12 279 441</b> | <b>12 163 079</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 12,13 | 7 422 776         | 7 528 216         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>7 422 776</b>  | <b>7 528 216</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 105 440           | 105 440           |
| Leverantörsskulder                             |           | 25 968            | 52 539            |
| Skatteskulder                                  |           | 4 234             | 3 610             |
| Övriga skulder                                 |           | 3 640             | 3 500             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 14    | 153 102           | 157 709           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>292 384</b>    | <b>322 798</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>19 994 601</b> | <b>20 014 093</b> |

# Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

## Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar | 2022  | 2021  |
|---------------|-------|-------|
| Byggnader     | 66 år | 66 år |

## Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                            | 2022           | 2021           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter                | 989 940        | 989 940        |
| Överlåtelse/pantsättning   | 3 140          | 0              |
| Avgift andrahandsuthyrning | 1 610          | 0              |
| Öresutjämning              | 2              | 0              |
|                            | <b>994 691</b> | <b>989 940</b> |

## Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2022         | 2021         |
|-----------------|--------------|--------------|
| Övriga intäkter | 3 740        | 4 671        |
|                 | <b>3 740</b> | <b>4 671</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|--------------|----------------------------------------|----------------|----------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                |                |
|              | Städning entreprenad                   | 27 972         | 31 506         |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 344            | 5 888          |
|              | Gård                                   | 1 848          | 0              |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 3 914          | 0              |
|              | Fordon                                 | 1 505          | 0              |
|              |                                        | <b>35 583</b>  | <b>37 394</b>  |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                |                |
|              | Lås                                    | 0              | 463            |
|              |                                        | <b>0</b>       | <b>463</b>     |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                |                |
|              | Fasad                                  | 0              | 49 130         |
|              |                                        | <b>0</b>       | <b>49 130</b>  |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                |                |
|              | El                                     | 37 252         | 32 187         |
|              | Värme                                  | 149 086        | 149 886        |
|              | Vatten                                 | 64 754         | 61 243         |
|              | Sophämtning/renhållning                | 30 319         | 28 257         |
|              |                                        | <b>281 411</b> | <b>271 573</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                |                |
|              | Försäkring                             | 18 385         | 17 596         |
|              | Kabel-TV                               | 26 950         | 25 834         |
|              | Bredband                               | 53 460         | 53 460         |
|              |                                        | <b>98 795</b>  | <b>96 890</b>  |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>41 013</b>  | <b>39 393</b>  |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>456 802</b> | <b>494 843</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2022</b>   | <b>2021</b>   |
|--------------|---------------------------------|---------------|---------------|
|              | Tele- och datakommunikation     | 1 363         | 0             |
|              | Juridiska åtgärder              | 0             | 6 016         |
|              | Inkassering avgift/hyra         | 509           | 0             |
|              | Föreningskostnader              | 1 344         | 0             |
|              | Fritids- och trivselkostnader   | 600           | 0             |
|              | Förvaltningsarvode              | 29 621        | 21 540        |
|              | Administration                  | 9 078         | 1 574         |
|              | Konsultarvode                   | 0             | 4 126         |
|              |                                 | <b>42 515</b> | <b>33 256</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2022</b>   | <b>2021</b>   |
|--------------|------------------------------------------|---------------|---------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |               |               |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |               |               |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |               |               |
|              | Styrelse och internrevisor               | 37 625        | 37 200        |
|              | Löner                                    | 45 625        | 15 250        |
|              | Kostnadsersättningar                     | 147           | 0             |
|              | Sociala kostnader                        | 11 381        | 12 304        |
|              |                                          | <b>94 778</b> | <b>64 754</b> |

| <b>Not 7</b>  | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                                    | <b>2022</b>       | <b>2021</b>       |
|---------------|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Byggnad                                                 | 201 728           | 201 728           |
|               |                                                         | <b>201 728</b>    | <b>201 728</b>    |
| <b>Not 8</b>  | <b>BYGGNADER</b>                                        | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                  |                   |                   |
|               | Vid årets början                                        | 20 439 670        | 20 439 670        |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                       | <b>20 439 670</b> | <b>20 439 670</b> |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>           |                   |                   |
|               | Vid årets början                                        | -2 428 333        | -2 226 605        |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                         | -201 728          | -201 728          |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>                 | <b>-2 630 061</b> | <b>-2 428 333</b> |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>              | <b>17 809 609</b> | <b>18 011 337</b> |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med              | 6 176 600         | 6 176 600         |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                                   |                   |                   |
|               | Taxeringsvärde byggnad                                  | 18 600 000        | 15 600 000        |
|               | Taxeringsvärde mark                                     | 15 400 000        | 15 400 000        |
|               |                                                         | <b>34 000 000</b> | <b>31 000 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>                     |                   |                   |
|               | Bostäder                                                | 34 000 000        | 31 000 000        |
|               |                                                         | <b>34 000 000</b> | <b>31 000 000</b> |
| <b>Not 9</b>  | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                                | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|               | Skattekonto                                             | 23 404            | 23 021            |
|               | Klientmedel hos SBC                                     | 1 079 644         | 905 847           |
|               | Räntekonto hos SBC                                      | 1 054 728         | 1 050 503         |
|               |                                                         | <b>2 157 776</b>  | <b>1 979 372</b>  |
| <b>Not 10</b> | <b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br/>UPPLUPNA INTÄKTER</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|               | Försäkring                                              | 19 482            | 18 385            |
|               |                                                         | <b>19 482</b>     | <b>18 385</b>     |
| <b>Not 11</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>                         | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|               | Vid årets början                                        | 814 810           | 714 810           |
|               | Reservering enligt stadgar                              | 100 000           | 100 000           |
|               | Reservering enligt stämmobeslut                         | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar                          | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut                     | -49 130           | 0                 |
|               | <b>Vid årets slut</b>                                   | <b>865 680</b>    | <b>814 810</b>    |

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                                                | <b>Räntesats<br/>2022-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2022-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2021-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Handelsbanken                                  | 1,340 %                         | 3 880 092                    | 3 922 268                    | 2026-12-01                       |
| Handelsbanken                                  | 1,050 %                         | 3 648 124                    | 3 711 388                    | 2024-09-30                       |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>7 528 216</b>             | <b>7 633 656</b>             |                                  |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | -105 440                     | -105 440                     |                                  |
|                                                |                                 | <b>7 422 776</b>             | <b>7 528 216</b>             |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 001 016 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

|                        | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 10 500 000        | 10 500 000        |

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                    | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Arvoden            | 51 555            | 50 730            |
| Sociala avgifter   | 15 133            | 15 939            |
| Ränta              | 3 481             | 7 481             |
| Avgifter och hyror | 82 933            | 83 559            |
|                    | <b>153 102</b>    | <b>157 709</b>    |

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ändring av del av grönyta gård.

---

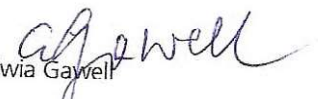
## Styrelsens underskrifter

---

Malmö den 21 5 2023

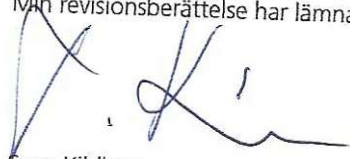
  
Jan Nilsson  
Ordförande  
010523

  
Markus Bässe  
Ledamot  
24.04.2023

  
Ewa Sylwia Gaywell  
Ledamot  
280501

  
Lars-Göran Hultberg  
Ledamot  
29-04-23

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 5 2023

  
Sven Kihlberg  
Intern revisor

## Revisionsberättelse 2022

Undertecknad som är vald till revisor i Brf Roslin i Malmö avger härmed följande revisionsberättelse.

Jag har granskat räkenskaper samt kontrollerat bankkonton. Jag har även granskat protokoll över styrelsens sammanträden.

De i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna överensstämmer med granskad bokföring. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Då redovisningen inte ger anledning till anmärkning tillstyrks

- Att balans-och resultaträkningarna fastställs
- Att årets resultat överföres i ny räkning
- Att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för 2022

Datum 2/5 - 23

Underskrift

Namnförtydligande

S. Kihlberg

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)