



# Årsredovisning 2023



## Brf Rosendal Större 26

Org nr 769600-0640

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

Styrelsen för Brf Rosendal Större 26, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 20 september 2019.

#### Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Rosendal Större 26 av AB Svenska Bostäder den 10 februari 2010. Fastigheten innehas med tomträtt. Gällande avgäldsperiod löper till och med den 31 december 2032. Ett nytt tomträttsavtal har tecknats och nuvarande avgäld om 308 900 kr kommer att ändras enligt nedan:

Avgäldsperiod	Bostäder årsavgäld	Lokaler årsavgäld	Total årsavgäld
240101-241231	426 400 kr	81 100 kr	507 500 kr
250101-251231	471 900 kr	81 100 kr	553 000 kr
260101-261231	517 400 kr	81 100 kr	598 500 kr

Den ursprungliga avgäldsperioden löper på 60 år, detta avtal måste sägas upp 2 år innan perioden löper ut, alltså senast 31 december 2030. Om tiden för uppsägning löpt ut förlängs nästa avgäldsperiod med 40 år.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus med totalt 34 bostadslägenheter, varav 3 st är hyreslägenheter. Det finns 3 st lokaler. Den totala boytan är 2 457 kvm varav 127 kvm avser hyreslägenheter och lokalytan 213 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

12 st 1 rum och kök  
10 st 2 rum och kök  
5 st 3 rum och kök  
3 st 4 rum och kök  
4 st 5 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokalerna och fastighetsavgift med 1 589 kr per lägenhet.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 120 469 000 kr, varav byggnadsvärdet är 38 431 000 kr och markvärdet 82 038 000 kr. Värdeår är 1960.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om trappstädning med M&M Städ.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 10 mars 2010.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stadgarna med 120 tkr per år.

#### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 12.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 17 april 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Anders Berg Richard Ramberg Sarah Sheppard Nicklas Sundberg
-----------	--

Suppleant	Lars Lundström
-----------	----------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

#### Revisorer

Peter Lindqvist  
BOREV Revision AB

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har även detta år vidtagit många fastighetsvårdande åtgärder. Vissa åtgärder har varit av förbättrings- eller underhållskaraktär, medan andra har varit skadehanterande åtgärder.

Föreningens medlemsavgifter har höjts med 10% med effekt från 1 februari 2024.

Soprummet har förändrats för att komma till rätta med sopsorteringsproblemet.

OVK-besiktning har utförts och bolag har upphandlats för att korrigera uppmärksammade brister. Sådana brister förväntas korrigeras i mars 2024.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 50 medlemmar. Under året har 6 (8) medlemmar tillträtt samt 3 (7) medlemmar utträtt ur föreningen vid 3 (3) antal överlåtelse. Två medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 518	1 504	1 426	1 423
Resultat efter finansiella poster	-1 274	-1 037	-1 134	-974
Soliditet %	91,58	91,63	91,40	91,62
Skuldränta (%)	3,98	1,78	1,23	1,33
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	562	559	526	526
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 696	1 696	1 696	1 696
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 931	1 931	1 931	1 931
Sparande per kvm (kr/kvm)	-167	-75	-111	-74
Räntekänslighet (%)	3,43	3,45	3,67	3,67
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	203	198	186	159
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86,16	86,08	85,36	86,07

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

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

### Soliditet %

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Skuldränta %

Skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea (BOA) av föreningens fastighet.

### Fastighetens belåningsgrad %

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

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

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

**Förändringar i eget kapital**

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	70 545 583	3 025 920	783 768	-13 856 578	-1 037 137	<b>59 461 556</b>
Disposition av föregående års resultat			10 390	-1 047 527	1 037 137	<b>0</b>
Årets resultat					-1 273 749	<b>-1 273 749</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>70 545 583</b>	<b>3 025 920</b>	<b>794 158</b>	<b>-14 904 105</b>	<b>-1 273 749</b>	<b>58 187 807</b>

Ej inbetalda insatser uppgår till 1 476 598 kr per 231231.

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-14 904 105
årets förlust	-1 273 749
	<b>-16 177 854</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	120 469
i ny räkning överföres	-16 298 323
	<b>-16 177 854</b>

### **Upplysning om förlust**

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökande räntekostnader på föreningens lån.

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 518 345	1 504 460
Övriga rörelseintäkter		25 661	9 674
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 544 006</b>	<b>1 514 134</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 608 851	-1 434 625
Övriga externa kostnader	4	-253 910	-238 962
Personalkostnader	5	-78 909	-65 722
Avskrivningar		-717 812	-717 809
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 659 482</b>	<b>-2 457 118</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 115 476</b>	<b>-942 984</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49 206	58
Räntekostnader och liknande resultatposter		-207 479	-94 211
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-158 273</b>	<b>-94 153</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 273 749</b>	<b>-1 037 137</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 273 749</b>	<b>-1 037 137</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7, 8	58 797 505	59 510 233
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	5 084
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>58 797 505</b>	<b>59 515 317</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>58 797 505</b>	<b>59 515 317</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	1 169 010	1 863 717
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	203 809	199 171
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 372 819</b>	<b>2 062 888</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 754 030	1 700 166
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 754 030</b>	<b>1 700 166</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 126 849</b>	<b>3 763 054</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>61 924 354</b>	<b>63 278 371</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		72 094 905	72 094 905
Fond för yttre underhåll		794 158	783 768
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>72 889 063</b>	<b>72 878 673</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-14 904 105	-13 856 578
Årets resultat		-1 273 749	-1 037 137
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-16 177 854</b>	<b>-14 893 715</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>56 711 209</b>	<b>57 984 958</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	4 500 000	4 500 000
Leverantörsskulder		156 356	125 255
Skatteskulder		238 160	415 340
Övriga skulder		2 705	-527
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	315 924	253 345
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 213 145</b>	<b>5 293 413</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>61 924 354</b>	<b>63 278 371</b>

<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
Årsavgifter		1 310 433	1 303 328
Hyror och övriga intäkter		282 779	210 864
Kostnader exkl avskrivningar		-2 149 149	-1 833 520
<b>Förändring likvida medel från den löpande verksamheten</b>		<b>-555 937</b>	<b>-319 328</b>
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar		-100 692	-301 333
<b>Förändring likvida medel</b>		<b>-656 629</b>	<b>-620 661</b>
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början		3 561 629	3 781 289
Avräkningskonto och likvida medel vid årets slut		2 905 000	3 561 629

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år - 40 år
Ombyggnationer	30 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 222 525	1 215 417
Årsavgifter lokaler	87 908	87 911
Hysesintäkter, bostäder	196 752	192 508
Hysesintäkter, övriga objekt	7 200	7 200
Kabel-TV och bredband	3 960	3 960
Hyses- och avgiftsbortfall	0	-2 536
	<b>1 518 345</b>	<b>1 504 460</b>

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV och bredband.

### Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Trädgårdsskötsel	11 910	0
Kostnader i samband med städdagar	3 622	4 848
Trivselåtgärder	1 425	2 564
Städkostnader	52 569	51 898
Hyra av entrémattor	16 541	13 687
Serviceavtal	4 977	1 420
Hisskostnader	5 847	5 146
Besiktningkostnader	4 961	0
Övriga driftskostnader	0	3 810
Reparationer	140 303	158 138
Hissreparationer	399	22 659
Planerat underhåll	127 243	110 079
Fastighetsel	70 383	103 855
Uppvärmning	385 631	354 953
Vatten och avlopp	81 220	66 033
Avfallshantering	129 491	135 217
Försäkringskostnader	40 725	38 169
Tomträttsavgäld	461 900	308 900
Hyressättningsavgift	417	417
Bredband	47 799	44 122
Förbrukningsinventarier	12 464	2 461
Förbrukningsmaterial	9 024	6 251
	<b>1 608 851</b>	<b>1 434 627</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	64 690	64 690
Fastighetsavgift	55 615	53 165
Porto	4 518	3 191
Revisionsarvode	18 783	20 172
Ekonomisk förvaltning	91 415	88 158
Bankkostnader	4 385	3 486
Medlems-/föreningsavgifter	5 320	5 240
Gåvor	798	0
Övriga poster	8 386	860
	<b>253 910</b>	<b>238 962</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	60 000	50 010
Sociala avgifter	18 909	15 712
	<b>78 909</b>	<b>65 722</b>

### Not 6 Byggnad

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 939 070	64 939 070
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>64 939 070</b>	<b>64 939 070</b>
Ingående avskrivningar	-6 876 599	-6 238 550
Årets avskrivningar	-638 049	-638 049
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 514 648</b>	<b>-6 876 599</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>57 424 422</b>	<b>58 062 471</b>
Taxeringsvärden byggnader	38 431 000	38 431 000
Taxeringsvärden mark	82 038 000	82 038 000
	<b>120 469 000</b>	<b>120 469 000</b>

### Not 7 Ombyggnationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	81 863	81 863
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>81 863</b>	<b>81 863</b>
Ingående avskrivningar	-27 290	-24 561
Årets avskrivningar	-2 729	-2 729
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-30 019</b>	<b>-27 290</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>51 844</b>	<b>54 573</b>

### Not 8 Fastighetsförbättringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 809 387	2 809 387
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 809 387</b>	<b>2 809 387</b>
Ingående avskrivningar	-1 416 198	-1 344 248
Årets avskrivningar	-71 950	-71 950
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 488 148</b>	<b>-1 416 198</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 321 239</b>	<b>1 393 189</b>

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 813	50 813
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>50 813</b>	<b>50 813</b>
Ingående avskrivningar	-45 729	-40 648
Årets avskrivningar	-5 084	-5 081
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-50 813</b>	<b>-45 729</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>5 084</b>

### Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	18 041	803
Momsfordran	0	1 439
Andra kortfristiga fordringar	0	12
Avräkningskonto förvaltare	1 150 969	1 861 463
	<b>1 169 010</b>	<b>1 863 717</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Hiss serviceavtal	0	2 557
Bredband	8 089	7 354
Tomträttsavgälder	126 875	115 475
Medlems-/föreningsavgift	0	5 320
Ekonomisk förvaltning	22 489	23 316
Försäkring	44 697	43 845
Serviceavtal	1 659	1 304
	<b>203 809</b>	<b>199 171</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	4,949	2024-03-28	4 500 000	4 500 000
			<b>4 500 000</b>	<b>4 500 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-4 500 000	-4 500 000

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

Kortfristig del av långfristig skuld:  
Nästkommande års amortering: 0 kr  
Lån som förfaller inom ett år: 4 500 000 kr

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	1 856	1 336
Styrelsearvoden	60 000	50 000
Sociala avgifter	19 200	16 000
Revision	18 480	17 000
Fastighetsel	10 366	24 890
Fjärrvärme	60 413	54 261
Avfallskostnader	14 084	15 746
Vatten- och avlopp	13 577	12 244
Städning	0	5 402
Förutbetalda avgifter och hyror	117 948	56 466
	<b>315 924</b>	<b>253 345</b>

### Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	25 000 000	25 000 000
	<b>25 000 000</b>	<b>25 000 000</b>

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Anders Berg

Richard Ramberg

Sarah Sheppard

Nicklas Sundberg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Peter Lindqvist  
Revisor  
BOREV Revsion AB

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rosendal Större 26, org.nr 769600-0640

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rosendal Större 26 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rosendal Större 26 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till 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 föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Peter Lindqvist  
Revisor