

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1959-11-01. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1964-03-12 och föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2008-06-19.

Säte

Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Södra berget 7	1959	Norrtälje

Fastigheten består av 3 flerbostadshus och har 82 bostadsrätter om totalt 5 461 kvm.

Lägenhetsfördelning:

19st 1 rum och kök
29st 2 rum och kök
22st 3 rum och kök
6st 4 rum och kök
4st 5 rum och kök
2st 6 rum och kök

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm, i försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Björn Nordgren	Ordförande
Annika Jansson	Styrelseledamot
Gunilla Karlsson	Styrelseledamot
Gunnar Zachén	Styrelseledamot
Regina Uggerly	Styrelseledamot
Per Karlsson	Suppleant
Julia Hammarquist	Suppleant

Valberedning

Pär Eriksson

Björn Jansson

Firmateckning

Annika Jansson, Björn Nordgren

Revisorer

Anders Hult

Internrevisor

Karin Hammarberg

Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2023-2025** ● Brandskyddsarbete
- 2023** ● Service av rökluckor, byte fjädrar
Byte till LED-armaturer, trapphus, lokaler och utomhus
- 2022** ● Laddplatser för elbil/laddhybrid
Byte av radiatorventiler
OVK
- 2021** ● Besiktning av expansionskärl
Energideklaration
Byte till LED-armaturer, källare
- 2020** ● Asfaltering av parkering
Gruppavtal TV/bredband
- 2019** ● Stambyte
Renovering av badrum och toaletter

Planerade underhåll

- 2031** ● Energideklaration
- 2029** ● Underhållsspolning av stammar och stick
- 2028** ● OVK
- 2025** ● Byte av stamventiler
Besiktning av expansionskärl
Upphandling gruppavtal TV/bredband

- **2024** ● Byte av styrenhet fjärrvärmwe
Underhållsspolning av stammar och stick
Fasadrengöring

- **2022-2025** ● Renovering av balkonger
Ombyggnad av tak

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare	Simpleko
Fastighetsskötsel	Sweax
Försäkringsbolag	Länsförsäkringar
Värme och el	Norrtälje Energi
Bredband/tv	Tele2/ComHem
Lägenhetsförteckning	Simpleko

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2023 är en förlust.

I resultatet för år 2023 ingår avskrivningar som är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde.

Byte av ekonomisk förvaltare skedde årsskiftet 2022-2023.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 9,50%.

På grund av ränteläget har en del av våra lån legat rörliga. Ytterligare ett bundet lån går ut inom kort. Vi kommer att avvakta hösten och se vad som händer i omvärlden, före vi väljer att binda någon del. Hur som helst har våra kostnader för lån ökat markant.

Föreningen har under året mottagit elstöd, samt bidrag från Naturvårdsverket avseende laddstolpar.

Föreningen har under året MOMS-registrerats.

Avgiftshöjning skedde med 5% från 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 109 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 110 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 505 038	3 114 046	2 935 260	2 732 038
Resultat efter fin. poster	-271 089	-762 398	-505	-95 956
Soliditet (%)	-292	-284	-233	-235
Yttre fond	370 269	370 269	203 400	203 400
Taxeringsvärde	76 200 000	76 200 000	67 800 000	67 800 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	591	536	514	478
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90	93	95	94
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 867	3 884	3 901	3 917
Skuldsättning per kvm	3 867	3 884	3 901	3 917
Sparande per kvm	40	15	0	-18
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	40	22	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	88	99	86	82
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	94	94	90	79
Energikostnad per kvm	206	233	198	179
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,15	1,95	1,36	1,86
Räntekänslighet	6,54	7,23	7,58	8,18

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Upplysning om negativt resultat

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Avser till stor del ökade ränteutgifter, i samband med att lån behövs sättas om.

Avgifter justerade från januari 2024.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	402 093	-	-	402 093
Upplåtelseavgifter	309 544	-	-	309 544
Fond, yttre underhåll	370 269	-	-370 269	0
Balanserat resultat	-16 420 691	-762 398	370 269	-16 812 820
Årets resultat	-762 398	762 398	-271 089	-271 089
Eget kapital	-16 101 183	0	-271 089	-16 372 272

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-16 812 820
Årets resultat	-271 089
Totalt	-17 083 909

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	228 600
Att från yttre fond i anspråk ta	-224 124
Balanseras i ny räkning	-17 088 385
	-17 083 909

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 505 044	3 114 046
Övriga rörelseintäkter	3	82 122	34 119
Summa rörelseintäkter		3 587 166	3 148 165
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 583 733	-2 923 524
Övriga externa kostnader	8	-204 736	-180 556
Personalkostnader	9	-190 938	-186 462
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-211 272	-211 277
Summa rörelsekostnader		-3 190 679	-3 501 819
RÖRELSERESULTAT		396 486	-353 654
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		2 693	4 842
Räntekostnader och liknande resultatposter		-670 268	-413 587
Summa finansiella poster		-667 575	-408 745
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-271 089	-762 398
ÅRETS RESULTAT		-271 089	-762 398

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	4 082 317	4 293 589
Maskiner och inventarier	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 082 317	4 293 589
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 084 317	4 295 589
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 637	1 656
Övriga fordringar	13	33 140	1 366 637
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	115 720	0
Summa kortfristiga fordringar		166 497	1 368 293
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 363 876	0
Summa kassa och bank		1 363 876	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 530 373	1 368 293
SUMMA TILLGÅNGAR		5 614 690	5 663 882

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		711 637	711 637
Fond för yttre underhåll		0	370 269
Summa bundet eget kapital		711 637	1 081 906
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 812 820	-16 420 691
Årets resultat		-271 089	-762 398
Summa fritt eget kapital		-17 083 909	-17 183 089
SUMMA EGET KAPITAL		-16 372 272	-16 101 183
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	7 791 440	15 809 954
Summa långfristiga skulder		7 791 440	15 809 954
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		13 328 936	5 401 334
Leverantörsskulder		188 968	134 832
Skatteskulder		18 740	11 775
Övriga kortfristiga skulder		19 376	19 630
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	639 502	387 540
Summa kortfristiga skulder		14 195 522	5 955 111
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 614 690	5 663 882

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	396 486	-353 654
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	211 272	211 277
	607 758	-142 376
Erhållen ränta	2 693	4 842
Erlagd ränta	-638 341	-379 872
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-27 890	-517 406
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-133 444	-2 508
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	280 882	-87 595
Kassaflöde från den löpande verksamheten	119 548	-607 509
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-90 912	-90 912
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-90 912	-90 912
ÅRETS KASSAFLÖDE	28 636	-698 421
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 335 240	2 033 661
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 363 876	1 335 240

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rospiggen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	67 år
Fönster	30 år
Soprum/sophus	25 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 227 832	2 929 768
Hysesintäkter, p-platser	247 485	169 810
Övriga intäkter	15 811	-22
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 916	14 490
Summa	3 505 044	3 114 046

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	24 553
Erhållna bidrag	54 873	0
Elstöd	27 249	0
Övriga intäkter	0	9 566
Summa	82 122	34 119

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	323 388	299 975
OVK	-34 895	73 200
Besiktning och service	0	7 083
Brandskydd	79 861	9 125
Trädgårdsarbete	50 891	8 126
Snöskottning	129 570	38 644
Övrigt	864	462
Summa	549 679	436 615

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2023	2022
Reparationer	282 905	46 427
Planerat underhåll	224 124	631 720
Summa	507 029	678 147

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	126 723	216 893
Uppvärmning	481 778	542 303
Vatten	515 474	510 982
Sophämtning	30 130	103 826
Grovsopor	8 180	7 720
Summa	1 162 285	1 381 724

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	52 096	71 287
Kabel-TV	179 085	231 193
Bredband	3 261	0
Fastighetsskatt	130 298	124 558
Summa	364 740	427 038

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	10 107	1 388
Övriga förvaltningskostnader	30 861	43 283
Hysesförluster	1 656	1
Revisionsarvoden	14 719	13 375
Föreningskostnader	19 362	14 807
Ekonomisk förvaltning	77 500	0
Ekonomisk förvaltning, avgående	29 146	107 702
Överlåtelse- och pantsättningskostnader	13 916	0
Konsultkostnader	7 469	0
Summa	204 736	180 556

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	145 600	145 950
Styrelsearvoden tidigare år	8 050	0
Sociala avgifter	37 088	41 292
Övriga personalkostnader	200	-780
Summa	190 938	186 462

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 073 034	11 073 034
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 073 034	11 073 034
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 779 445	-6 568 168
Årets avskrivning	-211 272	-211 277
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 990 717	-6 779 445
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 082 317	4 293 589
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>546 000</i>	<i>546 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	53 000 000	53 000 000
Taxeringsvärde mark	23 200 000	23 200 000
Summa	76 200 000	76 200 000
NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	38 568	38 568
Utgående anskaffningsvärde	38 568	38 568
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-38 568	-38 568
Utgående avskrivning	-38 568	-38 568
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0
NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	32 590	31 356
Skattefordringar	509	0
Fordringar kreditfakturor	41	41
Räntekonto hos SBC	0	1 054 728
Klientmedel hos SBC	0	280 512
Summa	33 140	1 366 637

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 220	0
Försäkringspremier	26 046	0
Kabel-TV/Bredband	61 921	0
Förvaltning	20 533	0
Summa	115 720	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek AB	2024-03-04	5,54 %	2 663 934	2 709 798
Stadshypotek AB	2025-12-01	4,30 %	836 488	881 536
Stadshypotek AB	2024-01-02	5,54 %	1 810 000	1 810 000
Stadshypotek AB	2027-06-30	3,80 %	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek AB	2024-06-30	1,65 %	8 809 954	8 809 954
Summa			21 120 376	21 211 288
Varav kortfristig del			13 328 936	5 401 334

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 665 816 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	91 429	156 377
El	13 865	29 627
Uppvärmning	62 416	60 996
Utgiftsräntor	109 657	77 730
Arvoden	44 200	44 200
Sociala avgifter	13 887	13 887
Förutbetalda avgifter/hyror	304 048	4 723
Summa	639 502	387 540

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	23 174 100	23 174 100

Underskrifter

Norrköping, 24-03-30

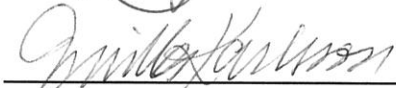
Ort och datum



Björn Nordgren
Ordförande



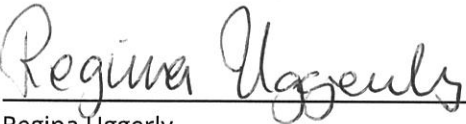
Annika Jansson
Styrelseledamot



Gunilla Karlsson
Styrelseledamot

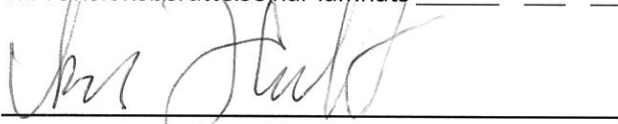


Gunnar Zachén
Styrelseledamot



Regina Uggerly
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 - 04 - 02



Anders Hult
Internrevisor



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rospiggen

Org.nr 714400-1513

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rospiggen för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden.

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

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rospiggen för räkenskapsåret 2023 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 betryggande sätt.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- 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.

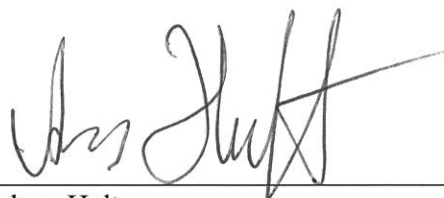
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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.

Norrtälje 2024-04-02



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor



Anders Hult

Belopp i SEK, låsdatum .	Utfall ack. 2023	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2024
RÖRELSEINTÄKTER				
Nettoomsättning				
Rörelsens huvudintäkter				
3021, Årsavgifter bostäder	3 227 832	3 225 000	2 929 768	3 390 000
3056, Hyresintäkter p-plats	247 485	235 000	169 810	240 000
3058, Hyresintäkter förråd	13 200	0	0	14 400
Summa Rörelsens huvudintäkter	3 488 517	3 460 000	3 099 578	3 644 400
Debiterade förbrukningskostnader				
3129, IMD el Laddstolpar, moms	2 605	0	0	4 500
Summa Debiterade förbrukningskostnader	2 605	0	0	4 500
Fakturerade kostnader				
3522, Överlåtelseavgift	9 191	0	14 490	0
Summa Fakturerade kostnader	9 191	0	14 490	0
Summa Nettoomsättning	3 500 313	3 460 000	3 114 068	3 648 900
Övriga rörelseintäkter				
3740, Öres- och kronutjämning	6	0	-22	0
3995, Elstöd	27 249	0	0	0
Summa Övriga rörelseintäkter	27 255	0	-22	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER	3 527 568	3 460 000	3 114 046	3 648 900
RÖRELSEKOSTNADER				
Driftkostnader				
Fastighetsskötsel och städ				
4110, Fastighetsskötsel enligt avtal	-323 388	-315 000	-241 010	-333 090
4141, Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	34 895	0	-73 200	0
4146, Brandskydd	-79 861	0	-9 125	-70 000
4160, Yttre skötsel	-50 891	-10 000	-8 126	-35 000
4170, Vinterunderhåll	-129 570	-15 000	-38 644	-90 000
4190, Zpark	-864	0	-462	-2 500
Summa Fastighetsskötsel och städ	-549 679	-340 000	-370 567	-530 590
Reparationer				
4200, Löpande reparationer och underhåll	-282 905	-51 000	0	-150 000
Summa Reparationer	-282 905	-51 000	0	-150 000
Planerat underhåll				
4500, Planerat underhåll	-224 124	-115 000	-146 102	-150 000
Summa Planerat underhåll	-224 124	-115 000	-146 102	-150 000
Taxebundna kostnader				
4611, Fastighetsel	-126 723	-181 000	-216 893	-160 000
4623, Fjärrvärme	-481 778	-518 000	-542 303	-457 000
4630, Vatten	-515 474	-545 000	-510 982	-561 985
4640, Sophämtning	-30 130	-112 000	-103 826	-66 315
4641, Grovsopor	-8 180	-9 000	-7 720	-8 000
Summa Taxebundna kostnader	-1 162 285	-1 365 000	-1 381 724	-1 253 300
Övriga driftkostnader				
4710, Fastighetsförsäkringar	-52 096	-77 000	-71 287	-80 486
4760, Kabel-tv/bredband	-179 085	-241 000	-231 193	-245 964
4761, WIFI avläsning IMD	-3 261	0	0	-3 000

Summa Övriga driftskostnader	-234 442	-318 000	-302 480	-329 450
Fastighetsskatt				
4800, Fastighetsskatt/avgift	-130 298	-112 987	-124 558	-136 940
Summa Fastighetsskatt	-130 298	-112 987	-124 558	-136 940
Summa Driftkostnader	-2 583 733	-2 301 987	-2 325 431	-2 550 280
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial				
5460, Förbrukningsmaterial	-10 107	-7 000	-1 388	-5 000
Summa Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-10 107	-7 000	-1 388	-5 000
Förvaltningskostnader				
6420, Revisionsarvoden	-14 719	-13 000	-13 375	-15 161
6470, Styr.möte/stämma/städdag	-19 362	-17 000	-14 807	-15 000
6480, Arvode ekonomisk förvaltning enligt avtal	-77 500	-100 000	0	-79 825
6481, Tidigare förvaltning	-29 146	0	-107 702	0
6482, Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-8 344	0	0	-1 000
6485, Förvaltningsarvoden	-1 042	0	0	-1 600
6490, Övr förvaltningskostnader	-12 111	-4 000	-25 790	-3 000
Summa Förvaltningskostnader	-162 224	-134 000	-161 674	-115 586
Övriga externa tjänster				
6550, Konsultkostnader	-7 469	0	0	
6560, Serv.avg branschorg.	-7 563	-15 000	-7 220	
6570, Bankkostnader	-1 801	0	0	-2 000
Summa Övriga externa tjänster	-16 833	-15 000	-7 220	-2 000
Summa Övriga externa kostnader	-189 164	-156 000	-170 282	-122 586
Personalkostnader				
Arvoden				
6410, Styrelsearvoden	-145 600	-150 000	-145 950	-150 000
Summa Arvoden	-145 600	-150 000	-145 950	-150 000
Sociala och andra avgifter enligt lag och avtal				
7510, Lagstadgade arb giv avg	-37 088	-33 000	-41 292	-33 000
7570, AMF enl avtal	-200	0	780	-200
Summa Sociala och andra avgifter enligt lag och avtal	-37 288	-33 000	-40 512	-33 200
Summa Personalkostnader	-182 888	-183 000	-186 462	-183 200
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR	571 782	819 013	431 872	792 834
Avskrivningar				
7821, Avskrivn byggnader	-78 600	-212 000	-211 277	-78 600
7822, Avskrivning fast. förbättr	-132 672	0	0	-132 672
Summa Avskrivningar	-211 272	-212 000	-211 277	-211 272
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER	-3 167 057	-2 852 987	-2 893 452	-3 067 338
RÖRELSERESULTAT	360 510	607 013	220 595	581 562
Ränteintäkter och liknande resultatposter				
8311, Ränteintäkter från bank	2 086	0	4 728	0
8314, Ränteintäkter skattekonto	607	0	35	0
Summa Ränteintäkter och liknande resultatposter	2 693	0	4 763	0
Räntekostnader och liknande resultatposter				
8410, Räntekostnader fastighetslån	-667 170	-496 000	-413 506	-822 179
8422, Dröjsmålskostnader	-2 831	0	0	0
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-670 001	-496 000	-413 506	-822 179

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-306 798	111 013	-188 149	-240 617
ÅRETS RESULTAT	-306 798	111 013	-188 149	-240 617