

Årsredovisning 2024

Brf Rosenborg

769625-2886



Välkommen till årsredovisningen för Brf Rosenborg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

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 sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-10-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-04-03.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Brf Rosenborg 1	2012	Malmö
Brf Rosenborg 2	2012	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Skåne.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1946

Föreningen har 6 hyreslägenheter och 66 bostadsrätter om totalt 4 966 kvm och 2 lokaler om 129 kvm.

Styrelsens sammansättning

Felicia Edströmer	Ordförande
Albin Christensson	Styrelseledamot
Carl Andreasson	Styrelseledamot
Katja Mathilda Irene Olsson Westin	Styrelseledamot
Nenne Krmpotic	Styrelseledamot
Anne Carina Rosenkvist	Suppleant
Joel Sundblad	Suppleant
Per-Olof Johansson	Suppleant

Valberedning

Simon Wilkens

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna.

Revisorer

EY Niklas Nyberg Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-02.

Extra föreningsstämma hölls 2024-03-17. Fyllnadsval av nya ledamöter och suppleanter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Ny källardörr Örsholmsgången 8C
Monterat blindrossetter på samtliga entrédörrar
Ny numrerad entrébelysning
Service av samtliga maskiner i tvättstugorna
Rensning av övergivna cyklar
- 2023** ● Montering och driftsättning av nytt passagesystem samt porttelefoner
Arbetet med att uppdatera samtliga lägenheter från 1-fas till 3-fas har slutförts
Trivselhöjande åtgärder av utemiljö
OVK Besiktning
- 2022** ● Bytt samtliga armaturer i fastigheten till rörelsearmaturer
Nya elkablar från elcentral till lgh
- 2020** ● Fräsning av huvudstammarna endast i källaren
Energideklaration
Fyllt på med ny sand i sandlådan
Helt nya balkongräcken enligt BBR krav, samt omgjutning av betongplattor. Gäller Törnskärsgången 9 samt Örsholmsgången 6
- 2019** ● Två Nya torktumlare samt ny ventilationsdragning och en tvättmaskin. Både på Örsholmsgången 8 och Törnskärsgången
Spolning av avloppstammar i alla lägenheter
- 2018** ● Plattor av marksten åtgärdat skador
- 2017-2018** ● Ventilationskanal, s-system, rensning / lgh
Utfört 2018, rensning av ventkanaler i lägenheter samt borttagning av kajbon och nya nät i skorstenar för att förhindra framtida fågelbon
Ventilation, OVK-besiktning-s-system, lägenheter
- 2017** ● Byte av sand i sandlådan
Trivselhöjande åtgärder av utemiljö
Uppförande av staket runt fastigheterna
Uppförande av miljöstation

2016 ● Löpande underhåll av källarväggar
Omgjutning av trappor och cykelspår ner till källarplan utifrån. Omgjutning av trappor och cykelspår ner till källarplan utifrån.

2015-2016 ● Löpande underhåll av tvättstugor

2006-2008 ● Vatten- & avloppsstammar, tak, fönster, balkongdörrar samt fasadputsning

Planerade underhåll

2025 ● Ytskikt tvättstugor
Underhållsspolning avloppsstammar samtliga lägenheter (kv1)

Avtal med leverantörer

Bredband, TV och porttelefon	Telenor
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Nabo
Fastighetsel	E.ON Sverige AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Källsortering	Stena Recycling
Passagesystem	NRG-EI
VA, Hushållsavfall och Matavfall	VA Syd

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid ordinarie stämmomöte 2024-06-02 beslutade stämman om att styrelsen ska teckna ett nytt avtal med Telenor angående gruppanslutning för bredband och TV. Det nya avtalet innebär en sänkt månadskostnad för medlemmarna, uppgradering av bredbandets hastighet och övergång till digital TV.

Ekonomi

Ombildning och försäljning av tidigare hyresrätt, Lgh 121, Örsholmsgången 8B

En av föreningens hyresgäster valde i somras att säga upp sitt hyresavtal och flytta ut. Hyresrätten har därefter ombildats till bostadsrätt enligt tidigare uttalad strategi. Antalet hyresrätter i föreningen har därmed minskat från sju till sex. Försäljningen innebär att föreningen kan genomföra en extra amortering nästa gång föreningens lån binds om vilket resulterar i minskad skuldsättning. Försäljningen innebär även att föreningens andelstal har uppdaterats. Mot bakgrund av att summan av andelstalen ska vara 100% av samtliga andelstal kommer andelstalen för övriga bostadsrättslägenheter att behöva justeras (läs: minskas marginellt) i och med upplåtelsen av denna lägenhet som alltså får ett andelstal. Justeringen medför för övrigt inte att de faktiska andelarna minskar utan enbart att det procentuella andelstalet gör det, eftersom det nu tillkommer "tillgångar" till föreningen.

Öppnat placeringskonto med ränta hos Handelsbanken

Styrelsen har öppnat ett placeringskonto hos Handelsbanken. Det placerade beloppet avses användas för en extra amortering när föreningens lån binds om. Till dess erhåller föreningen ränta på det placerade beloppet.

Den 30 juni 2024 villkorsändrades ett av bostadsrättsföreningens lån som hade en fast ränta på 0,84% till ett lån med rörlig ränta (stibor+0,41%) med bindningstid på ett år. Den 11 oktober 2024 villkorsändrades ytterligare ett av bostadsrättsföreningens lån som hade en fast ränta på 0,85% till ett lån med fast ränta på 2,96% med bindningstid på två år. Detta resulterar i ökade räntekostnader för föreningen och är en följd av det allmänt ökade ränteläget. För att parera detta planerar styrelsen att besluta om en extra amortering när nästa lån ska omförhandlas för att därmed sänka föreningens belåningsgrad och räntekostnader.

Bostadsrättsföreningen friköpte tomträtten under 2020 och har således en fortsatt relativ hög belåningsgrad. Tomträtten friköptes för att undvika framtida betalningar av en förhöjd tomträttsavgäld från Malmö stad och bedöms på sikt vara fördelaktigt för föreningen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 20%.

Övriga uppgifter

Ändring av föreningens stadgar (beslut 1/2)

Föreningens medlemmar har vid ordinarie stämmomöte den 2024-06-02 enhälligt röstat för en ändring av föreningens stadgar 3§, 9§, 31§, 44§, 50§. Förändringen görs främst för att stadgarna ska harmonisera med gällande lag. Ändringarna innebär bland annat att reglerna om när tillstånd krävs för bostadsrättshavare vid ombyggnation i bostadsrättslägenhet har utökats. För att ändringarna ska bli giltiga krävs det att föreningens medlemmar bifaller förändringarna även på kommande stämmomöte 2025. Beslutet på kommande stämmomöte (2/2) ska enbart bekräfta det beslut som fattades på stämmomötet den 2024-06-02.

Avgiftshöjning 2025

Efter två år av hög inflation och höjda räntor ser läget äntligen ut att ljusna. Styrelsen har även jobbat hårt för att sänka föreningens kostnader. Det hårda arbetet och höstens räntesänkningar har gett resultat. Den antagna budgeten resulterar i en avgiftshöjning om 2%. Avgiftshöjningen gäller från 2025-01-01. Budgeten bygger på styrelsens prognoser om det allmänna kostnadsläget, ränteutvecklingen och extra amortering av föreningens lån som planeras under året. Om inflationsutsikterna och ränteprognoserna kraftigt förändras vill styrelsen därmed reservera sig för en eventuell ytterligare höjning under året, men det hoppas vi inte ska bli aktuellt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 87 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 83 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 263 039	4 552 004	4 224 461
Resultat efter fin. poster	-386 259	-621 339	-2 548 467
Soliditet (%)	44	44	44
Yttre fond	528 704	-	1 279 681
Taxeringsvärde	109 215 000	109 215 000	109 215 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	998	838	745
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,4	82,9	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	17 175	17 301	17 449
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	15 190	15 301	-
Sparande per kvm totalyta, kr	226	94	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	28	49	41
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	184	190	81
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	36	67
Energikostnad per kvm totalyta, kr	252	275	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,96	1,49	1,17
Räntekänslighet (%)	17,22	20,65	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

En tid av hög inflation har resulterat i både ökade löpande kostnader och underhållskostnader. Under året har vissa underhållsåtgärder behövts utföras som styrelsen initialt inte räknat med. Snabbt stigande räntor har även resulterat i högre räntekostnader. En anledning till föreningens höga belåningsgrad är att föreningen friköpte tomträtten under 2020. Tomträtten friköptes för att undvika framtida betalningar av en förhöjd tomträttsavgäld från Malmö stad. De snabbt stigande räntorna har resulterat i tillfälligt ökade kostnader men på sikt bedöms det vara en god affär då markpriserna i innerstaden över tid förväntas öka ytterligare.

Föreningen har även dolda tillgångar i form av 6 lägenheter upplåtna med hyresrätt som är en kvarleva sedan dess att föreningen ombildades. Då lägenheterna är upplåtna med hyresrätt har möjligheten fullt ut att kompensera för de ökade driftskostnaderna med ökade avgifter uteblivit. När dessa lägenheter blir vakanta (hyresavtalet upphör) har föreningen för avsikt att ombilda och sälja lägenheterna som bostadsrätter till marknadsvärde. Likviden ska då användas till amortering av föreningens lån för att sänka föreningens belåningsgrad och på så vis minska räntekostnaderna. Det totala värdet uppskattas till runt 12-15 Mkr.

Styrelsen arbetar aktivt med att se över föreningens övriga avtal och undersöka kostnadsbesparande åtgärder som fortsatt kan stärka föreningens ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	67 452 169	-	917 320	68 369 489
Upplåtelseavgifter	2 589 558	-	557 680	3 147 238
Fond, yttre underhåll	0	-	528 704	528 704
Uppskrivningsfond	90 009 994	-	-	90 009 994
Balanserat resultat	-98 065 542	-621 339	-528 704	-99 215 585
Årets resultat	-621 339	621 339	-386 259	-386 259
Eget kapital	61 364 840	0	1 088 741	62 453 581

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-99 215 585
Årets resultat	-386 259
Totalt	-99 601 844

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	528 704
Att från yttre fond i anspråk ta	-424 048
Balanseras i ny räkning	-99 706 500
	-99 601 844

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 263 039	4 552 004
Summa rörelseintäkter		5 263 039	4 552 004
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-2 809 105	-2 683 324
Övriga externa kostnader	8	-204 280	-170 908
Personalkostnader	9	-89 366	-89 364
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 070 040	-1 070 040
Summa rörelsekostnader		-4 172 791	-4 013 636
RÖRELSERESULTAT		1 090 248	538 368
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		48 509	9 290
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 525 016	-1 168 997
Summa finansiella poster		-1 476 507	-1 159 707
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-386 259	-621 339
ÅRETS RESULTAT		-386 259	-621 339

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	135 338 755	136 408 795
Summa materiella anläggningstillgångar		135 338 755	136 408 795
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		135 338 755	136 408 795
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 133	32 471
Övriga fordringar	13	45 462	47 036
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	176 149	174 746
Summa kortfristiga fordringar		226 744	254 253
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 273 820	3 663 407
Summa kassa och bank		5 273 820	3 663 407
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 500 564	3 917 660
SUMMA TILLGÅNGAR		140 839 319	140 326 455

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		71 516 727	70 041 727
Uppskrivningsfond		90 009 994	90 009 994
Fond för yttre underhåll		528 704	0
Summa bundet eget kapital		162 055 425	160 051 721
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-99 215 585	-98 065 542
Årets resultat		-386 259	-621 339
Summa fritt eget kapital		-99 601 844	-98 686 881
SUMMA EGET KAPITAL		62 453 581	61 364 840
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	44 685 458	52 719 111
Summa långfristiga skulder		44 685 458	52 719 111
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		32 706 382	25 240 285
Leverantörsskulder		298 315	171 255
Skatteskulder		12 555	10 250
Övriga kortfristiga skulder		0	81
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	683 028	820 633
Summa kortfristiga skulder		33 700 280	26 242 504
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		140 839 319	140 326 455

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 090 248	538 368
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 070 040	1 070 040
	2 160 288	1 608 408
Erhållen ränta	48 509	9 290
Erlagd ränta	-1 541 349	-1 148 586
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	667 448	469 112
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	27 509	-205 779
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	8 012	463 008
Kassaflöde från den löpande verksamheten	702 969	726 341
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	1 475 000	0
Amortering av lån	-567 556	-664 099
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	907 444	-664 099
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 610 413	62 242
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 663 407	3 601 165
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 273 820	3 663 407

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rosenborg 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, 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	1 %
---------	-----

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 föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	4 363 284	3 636 096
Hysesintäkter, bostäder	616 861	607 537
Hysesintäkter, lokaler	115 800	106 675
Kabel-TV/Bredband	144 225	152 232
Övriga intäkter	22 869	11 251
Elprisstöd	0	38 213
Summa	5 263 039	4 552 004

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	119 944	112 500
Besiktning och service	141 754	63 110
Städning	59 972	84 033
Trädgårdsarbete	29 001	223 040
Övrigt	5 788	625
Summa	356 459	483 308

NOT 4, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	5 962	5 693
Bostäder	70 964	36 558
Tvättstuga	35 275	34 815
Soprum/miljöanläggning	0	2 002
Dörrar och lås/porttele	9 518	37 307
Övriga gemensamma utrymmen	0	1 100
VA	0	28 186
Värme	0	3 863
El	3 625	0
Fönster	3 750	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	8 104
Summa	129 094	157 628

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Källarutrymmen	0	31 225
Dörrar och lås/porttele	424 048	0
Fasader	40 166	0
Summa	464 214	31 225

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	140 540	247 300
Uppvärmning	935 658	970 257
Vatten	207 636	182 143
Sophämtning	75 103	116 045
Summa	1 358 937	1 515 745

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	84 811	53 816
Självrisker	0	78 700
Bredband	217 057	171 969
Övrigt	75 023	70 375
Fastighetsskatt	123 510	120 558
Summa	500 401	495 418

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	3 188	2 909
Övriga förvaltningskostnader	38 950	35 582
Juridiska kostnader	23 625	6 125
Revisionsarvoden	25 625	34 500
Ekonomisk förvaltning	68 752	91 792
Konsultkostnader	44 140	0
Summa	204 280	170 908

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	68 000	68 000
Sociala avgifter	21 366	21 364
Summa	89 366	89 364

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 525 016	1 168 549
Övriga räntekostnader	0	257
Kostn.ränta, skatt	0	191
Summa	1 525 016	1 168 997

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	147 109 158	147 109 158
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	147 109 158	147 109 158
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 700 363	-9 630 323
Årets avskrivning	-1 070 040	-1 070 040
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 770 403	-10 700 363
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	135 338 755	136 408 795
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>40 105 535</i>	<i>40 105 535</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	59 731 000	59 731 000
Taxeringsvärde mark	49 484 000	49 484 000
Summa	109 215 000	109 215 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	170 690	170 690
Utgående anskaffningsvärde	170 690	170 690
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-170 690	-170 690
Utgående avskrivning	-170 690	-170 690
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	41 223	40 411
Avräkningskonto, eko. förvaltning	4 239	6 625
Summa	45 462	47 036

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 986	27 254
Fastighetsskötsel	31 434	29 986
Städning	15 717	14 993
Försäkringspremier	29 058	26 904
Bredband	30 990	58 421
Förvaltning	18 964	17 188
Summa	176 149	174 746

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB	2026-09-14	2,96 %	13 580 000	13 660 000
Stadshypotek	2025-10-30	4,80 %	7 643 616	7 745 000
Stadshypotek	2030-06-30	1,41 %	11 208 581	11 208 581
Stadshypotek	2028-06-30	1,27 %	11 208 581	11 208 581
Stadshypotek	2025-06-30	2,96 %	11 208 581	11 208 581
Stadshypotek	2025-10-30	0,69 %	10 163 496	10 163 496
Stadshypotek	2029-10-30	1,74 %	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek	2025-06-30	4,98 %	3 378 985	3 765 157
Summa			77 391 840	77 959 396
Varav kortfristig del			32 706 382	25 240 285

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 75 133 320 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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44 045	46 531
EI	11 836	13 367
Uppvärmning	0	126 460
Utgiftsräntor	152 673	169 006
Vatten	17 330	15 649
Sociala avgifter	13 049	13 049
Förutbetalda avgifter/hyror	444 095	436 571
Summa	683 028	820 633

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

84 271 000

2023-12-31

84 271 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning om 2%, gäller från 2025-01-01.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Albin Christensson
Styrelseledamot

Carl Andreasson
Styrelseledamot

Felicia Edströmer
Ordförande

Katja Mathilda Irene Olsson Westin
Styrelseledamot

Nenne Krmpotic
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

EY
Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.03.2025 13:53

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 21.03.2025 09:05

DOCUMENT ID:

S17a2pc93kg

ENVELOPE ID:

H1xan65qh1g-S17a2pc93kg

DOCUMENT NAME:

Brf Rosenborg, 769625-2886 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ALBIN CHRISTENSSON christensson.albin@gmail.com	Signed Authenticated	21.03.2025 09:26 21.03.2025 09:17	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.202.29
2. Katja Mathilda Irene Olsson Westin katja.o.westin@gmail.com	Signed Authenticated	21.03.2025 09:34 21.03.2025 09:33	eID Low	Swedish BankID IP: 193.12.172.201
3. CARL ANDREASSON carl.andreasson5@gmail.com	Signed Authenticated	21.03.2025 11:25 21.03.2025 11:25	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.66.137
4. NENNE KRMPOTIC nenne_79@hotmail.com	Signed Authenticated	21.03.2025 12:13 21.03.2025 12:00	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.201.49
5. Felicia Carina Edströmer feliciaedstromer@hotmail.com	Signed Authenticated	21.03.2025 12:33 21.03.2025 12:32	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.175.133
6. NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	Signed Authenticated	21.03.2025 13:53 21.03.2025 13:53	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.250.201

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rosenborg, org.nr 769625-2886

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rosenborg för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 31 december 2024 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller vårt uttalande. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 av Bostadsrättsföreningen Rosenborg för år 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Sundsvall enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.03.2025 13:53

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 21.03.2025 09:05

DOCUMENT ID:

HyZ6nT99hkx

ENVELOPE ID:

SJ6nTqc3kg-HyZ6nT99hkx

DOCUMENT NAME:

BRF Rosenberg RB 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	Signed Authenticated	21.03.2025 13:53 21.03.2025 13:53	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.250.201

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed