

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rosensköldsgatan 9

769613-3409

Styrelsen för BRF Rosensköldsgatan 9 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2005-11-02 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar antogs 2018-04-25.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-04-28 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Ann Olsson	Styrelseledamot, ordförande
Gunilla Paulinder	Styrelseledamot, ekonomiansvarig
Oscar Möller	Styrelseledamot, projektledare
Peter Gundersen	Styrelseledamot, försäkringsansvarig
Mattias Fagerberg	Suppleant, informationsansvarig

Ann Olsson och Gunilla Paulinder har fungerat som fastighetsansvariga.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 17 protokollförda möten.

Firman tecknas av styrelsen eller två av styrelsens ledamöter i förening.

Revisor

Förtroendevald revisor under verksamhetsåret har varit Maria Holmgren.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Göteborg, Johanneberg 28:5 med adress Rosensköldsgatan 9. På fastigheten finns ett flerbostadshus omfattande 32 bostadsrätter och en hyresrätt. Hyresrätten omvandlades till bostadsrätt under året. Den sammanlagda bostadsarean är 1 876 kvm. På fastigheten finns även sju parkeringsplatser, varav sex har en elstolpe.

Lägenhetsfördelning	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
Antal bostadsrätter	10	7	9	7

Under året har nio överlåtelse skett, varav en överlåtelse avsåg föreningens hyresrätt.

Fastigheten är försäkrad genom Länsförsäkringar. Försäkringen omfattar fullvärde och bostadsrättstillägg för medlemmarnas del.

Ekonomi

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 59 800 kkr. Genomsnittlig årsavgift vid verksamhetsårets utgång uppgick till 659 kr/kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Både början och slutet av året har präglats av svårigheter att få upp värmen i lägenheterna. Gbg Energi har varit här ett flertal gånger för att justera in vårt värmesystem och vi har också köpt en ny värmepump. Under året har vi genomfört en brandskyddsinspektion av våra eldstäder.

Förberedelsearbetet inför stambytesprojektet har tagit mycket tid i anspråk hos styrelsen. Under våren innebar förseningarna och bristande kvaliteten på ett förfrågningsunderlag från Sustend AB att styrelsen övergick till att anlita Nabo som projektorganisation. Bytet innebar att vi under hösten fick ett underlag som innebar att vi kunde besluta om att anlita Edvardsson Bygg AB för ett genomförande av stambytet under våren 2025. Vi har också undersökt möjligheten att renovera vårt ventilationssystem, men av ekonomiska skäl beslutat att avvakta denna renovering. För att möjliggöra medlemmarnas engagemang och insyn i projektet höll vi två extrastämmor, förutom årsstämman, samt skrev en rad informationsbrev för att redovisa och ha en dialog i förberedelsearbetet.

Genom förhandling och beslut om en övergångssumma lyckades styrelsen överta sista hyreslägenheten och omvandla denna till bostadsrätt. Försäljningen innebar ett tillskott till föreningen på netto drygt 4 Mkr. Tillskottet innebar möjlighet att amortera våra lån och vi hade i slutet av året 5 Mkr i bundna lån och en kassabehållning på cirka 800 kkr. Styrelsen räknar med cirka 13 Mkr i upplåningsbehov på grund av stamrenoveringen. Förhandling har skett med tre stora banker och vi har nu ett lånelöfte på 13 Mkr från SEB. Styrelsen har gjort en budget fram till 2027 och beslutade vid årets slut om en höjning av p-platserna och månadsavgifterna med tio procent fr o m år 2025, med inriktning om ytterligare höjning av månadsavgifterna i motsvarande grad för år 2026.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Fastighetens bokförda värde/kvm boarea (kr)	20 559	20 620	20 680	20 741	
Fastighetens bokförda lån per kvm boarea (kr)	2 665	4 478	6 930	7 143	
Fastighetens belåningsgrad (%)*	13	22	34	33	
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	659	691	762		
Sparande (kr) per kvadratmeter	109,8	136,1	237,64		
Räntekänslighet %	4,04	6,72	9,94		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	184	167	163		
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	2 665	4 643	7 576		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	87	89	91		

*Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Årets förlust på drygt 500 kkr är en tillfällig förlust orsakad av extraordinära kostnader i samband med försäljning av föreningens sista hyresrätt samt projektkostnader i samband med projektering av förestående stamrenovering.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	22 774 736	12 434 086	1 155 000	-5 780 734	-57 966
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-57 966	57 966
Förändring förlagsinsatser		4 242 500			
Årets resultat					-499 093
Belopp vid årets utgång	22 774 736	16 676 586	1 155 000	-5 838 700	-499 093

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-5 838 700
Årets resultat	-499 093
<i>Summa</i>	-6 337 793

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-6 337 793
<i>Summa</i>	-6 337 793

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 236 526	1 249 842
Elstöd		–	7 093
Övriga intäkter	3	180 964	141 214
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 417 490	1 398 149
Rörelsekostnader			
Underhåll	4	-332 492	-241 458
Driftskostnader	5	-464 173	-432 007
Personalkostnader	6	-52 896	-51 795
Övriga rörelsekostnader	7	-631 108	-195 297
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-113 237	-113 237
Summa rörelsekostnader		-1 593 906	-1 033 794
Rörelseresultat		-176 416	364 355
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 298	14 907
Räntekostnader och liknande resultatposter		-335 975	-437 228
Summa finansiella poster		-322 677	-422 321
Resultat efter finansiella poster		-499 093	-57 966
Resultat före skatt		-499 093	-57 966
Årets resultat		-499 093	-57 966

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	38 569 320	38 682 557
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		38 569 320	38 682 557
Summa anläggningstillgångar		38 569 320	38 682 557
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m.m.</i>			
Förskott till leverantörer		–	81 750
<i>Summa varulager m.m.</i>		–	81 750
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 893	20 626
Övriga fordringar		59 425	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 968	53 512
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		131 286	74 138
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		893 745	491 032
<i>Summa kassa och bank</i>		893 745	491 032
Summa omsättningstillgångar		1 025 031	646 920
SUMMA TILLGÅNGAR		39 594 351	39 329 477

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	22 774 736	22 774 736
Upplåtelseavgifter	16 676 586	12 434 086
Fond för yttre underhåll	1 155 000	1 155 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>40 606 322</i>	<i>36 363 822</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-5 838 700	-5 780 734
Årets resultat	-499 093	-57 966
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-6 337 793</i>	<i>-5 838 700</i>
Summa eget kapital	34 268 529	30 525 122
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	9 5 000 000	8 400 000
Summa långfristiga skulder	5 000 000	8 400 000
Kortfristiga skulder		
10		
Förskott från kunder	—	6 165
Leverantörsskulder	52 232	124 345
Skatteskulder	106 227	102 564
Övriga skulder	1 608	1 608
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	165 755	169 673
Summa kortfristiga skulder	325 822	404 355
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	39 594 351	39 329 477

KASSAFLÖDESANALYS

1

2024-01-01
2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-176 416
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	113 237
Erhållen ränta	13 298
Erlagd ränta	-335 975
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-385 856
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-57 148
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-78 533

Kassaflöde från den löpande verksamheten	-521 537
---	-----------------

Investeringsverksamheten

Inbetalning/reglering förskott och lån till utomstående	81 750
---	--------

Kassaflöde från investeringsverksamheten	81 750
---	---------------

Finansieringsverksamheten

Inbetalda insatser	4 242 500
Utbetalning, amortering av lån	-3 400 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	842 500
--	----------------

Årets kassaflöde	402 713
-------------------------	----------------

Likvida medel vid årets början	491 032
Likvida medel vid årets slut	893 745

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Belopp i kr om inget annat anges är SEK.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnaden har värderats till anskaffningsvärde. Årlig avskrivning med 0,5% av anskaffningsvärdet från och med 2010. Markvärdet är inte föremål för avskrivning utan eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Underhållsfond

Under 2017 togs en underhållsplan fram som omfattar 30 år, det totala behovet under perioden uppgår till ca 6 mkr.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Not 2	Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgift bostäder		1 192 875	1 142 087
Hysesintäkter		43 651	107 755
Summa		1 236 526	1 249 842

Not 3	Övriga intäkter	2024	2023
Bredbandsavgifter		44 850	43 470
Parkering		92 400	91 300
Pantsättning		2 625	856
Andrahandsuthyrning		–	5 391
Överlåtelseavgift		6 600	2 633
Öresutjämning och övrigt		34 489	4 657
Summa		180 964	148 307

Not 4	Underhållskostnader	2024	2023
Löpande underhåll		-154 992	-138 482
Planerat underhåll		-177 500	-102 976
Summa		-332 492	-241 458

Not 5	Driftskostnader	2024	2023
	El	-32 591	-34 968
	Fjärrvärme	-212 005	-196 096
	Vatten och avlopp	-100 905	-82 468
	Fastighetsskötsel / Städning	-41 406	-40 807
	Sophämtning / Återvinning	-23 476	-25 231
	Fastighetsskatt	-53 790	-52 437
	Summa	-464 173	-432 007

Not 6	Personal	2024	2023
	Arvoden till styrelsen	-24 000	-23 000
	Löner	-24 000	-24 000
	Sociala avgifter	-4 896	-4 795
	Summa	-52 896	-51 795

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2024	2023
	Försäkringar	-44 409	-37 400
	Porttelefon	-12 142	-9 366
	Kabel-TV/bredband	-95 133	-78 416
	Inköp material m.m.	-250	-629
	Administrativa	-75 789	-66 205
	Bankkostnader	-3 385	-3 281
	Övriga externa kostnader	-400 000	–
	Summa	-631 108	-195 297

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	40 267 875	40 267 875
	Utgående anskaffningsvärden	40 267 875	40 267 875
	Ingående avskrivningar	-1 585 318	-1 472 081
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-113 237	-113 237
	Utgående avskrivningar	-1 698 555	-1 585 318
	Redovisat värde	38 569 320	38 682 557
	I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	17 620 557	17 620 557
	Taxeringsvärde	59 800 000	59 800 000
	Byggnad	20 800 000	20 800 000
	Mark	39 000 000	39 000 000

Not 9	Skulder till kreditinstitut
-------	-----------------------------

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
SEB 47605113	4,42 %	2026-04-28	5 000 000
Totalt			5 000 000

Not 10	Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter och övriga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna räntekostnader	-1 227	-6 093
Förskottsbetalda avgifter/hyror	-123 542	-120 298
Övriga poster	-201 053	-277 964
Summa	-325 822	-404 355

Not 11	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Fastighetsinteckningar	22 650 000	22 650 000
Summa ställda säkerheter	22 650 000	22 650 000

UNDERSKRIFTER

Göteborg

Ann Olsson
Styrelseordförande

Gunilla Paulinder
Styrelseledamot

Peter Gundersen
Styrelseledamot

Oscar Möller
Styrelseledamot

Mattias Fagerberg
Styrelsesuppleant

Min revisionsberättelse har lämnats

Maria Holmgren
Revisor