

Brf Rosa Huset

Årsredovisning 2023

BREDABLICK



phm partner



Årsredovisning för
Brf Rosa Huset
716444-7646
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-17
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Rosa Huset, 716444-7646, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter mot ersättning åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-11-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-01-15 och nuvarande stadgar registrerades 2021-02-18 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Föreningen är registrerad för moms.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Stefan Christiernin	Ordförande	2024
Tommy Rasmuson	Ledamot	2024
Tommy Nyberg	Ledamot	2024
Carina Hedberg	Ledamot	Avgått
Bengt Lilliehöök	Ledamot	Avgått
<u>Styrelsesuppleanter</u>		
Lena Trydemo	Suppleant	2024
Didrik Gerke Ellsén	Suppleant	2024
<u>Ordinarie revisorer</u>		
Jan Håkansson, Mazars AB	Auktoriserad revisor	2024
<u>Revisorssuppleant</u>		
David Johansson, Mazars AB	Revisorssuppleant	2024
<u>Valberedning</u>		
Vigo Silfverlin	Sammanställande	2024
Edina Enström		2024

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger marken och fastigheten Lorensberg 49:12 i Göteborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 25 lägenheter och 3 lokaler samt 2 förråd. Byggnaden är uppförd 1898 och har värdeår 1980. Fastighetens adress är Vasaplatsen 6 A-B i Göteborg.

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler samt 2 förråd med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
5 st	13 st	5 st	1 st	1 st

Total tomtarea:	1 067 kvm
Total bostadsarea:	3 028 kvm
Total lokalarea:	305 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid / Förlängning
Kamaji Experiences AB	116 kvm	2026-12-31 / 3 år
Dansbutiken i Sverige AB	80 kvm	2025-03-31 / 3 år
Clinic Vasaplatsen AB	89 kvm	2026-01-31 / 3 år

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2015-06-11.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa till och med 2024-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknade avtal.

Väsentliga avtal

GlobalConnect	Leverantör av fiber-infrastruktur
Telia	Abonemang porttelefon/hisstelefon
Fortum	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Ragn-Sells	Avfallshantering, sorterat avfall
Låsinväst	Jour
Kone & Cibes Kalea	Serviceavtal hissar
SafeTeam	Serviceavtal passersystem
Anticimex	Serviceavtal skadedjur samt skadedjursbekämpning
SafeTeam	Systematiskt brandskyddsarbete



Underhåll och reparationerÅrets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 328 025 kr och planerat underhåll för 256 040 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Årets underhållskostnader i not 5 avser måleriarbeten av dörrar till portar samt fönster och dörrar till butikslokaler och betongmursförstärkning. I noten framgår även de kostnader som uppkommit hittills avseende föreningens gårdsprojekt. Infiltrationsmagasin under gården skall undersökas för att säkerställa grundvattennivåer under huset och i samband med detta kommer innergården uppdateras med ny marksten, planteringar samt sittplatser.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en 50- årig underhållsplan som upprättades 2021 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 610 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 183 kr per kvm. Utöver avsättning enligt underhållsplanen görs en årlig avsättning till föreningens balkongfond för kommande underhåll. Avsättningen till balkongfonden för 2023 uppgår till 25 200 kr vilket motsvarar 8 kr per kvm.

Planerade åtgärder

	År
Miljöförbättringar på innergården	2024
Taksäkerhetsbesiktning	2024
Energideklaration	2025

Sammanställning av utförda åtgärder

	År
Måleriarbeten av dörrar till portar samt fönster och dörrar till butikslokaler	2023
Balkongbesiktning	2023
Betongmursförstärkning	2023
Miljöförbättringar på innergården	2022-2023
Impregnering av fasad	2022
Installation av armatur i tvättstuga	2022
Radonåtgärder samt OVK-åtgärder	2022
Byte av värmepump	2021
Fuktskadeutredning samt åtgärd	2021
Beskärning träd	2021
Brandsyn utförd	2020
OVK-besiktning	2020
Byte av lägenhetsdörrar och portsystem	2020
Putsning av yttervägg	2018
Byte av takkupoler i plexiglas	2017
Relining av avlopp	2016
Ny vs-pump i värmesystemet	2014
Byte av ventiler på radiatorer	2014
Nya balkonger mot gården	2013
Byte av plåttak på gårdshuset	2013
Renovering av rökgångar	2013
Värme i stuprör	2010-2011
Renovering och ommålning av gårdshuset	2009-2010
Tilläggsisolering mot grannfastigheterna	2009-2010
Nya balkonger mot gården	2009
Fönsterbyte	2008-2010
Omputsning av fasad	2008-2009
Renovering av balkonger	2008-2009
Hissrenovering byte av motor	2008
Nya maskiner i tvättstuga samt ommålning	2006
Renovering och målning av tak	2003
Rotrenovering	1980-1981

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 7 juni 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

MedlemsinformationÖverlåtelse

Under 2023 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 2 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 1 st.

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 39 medlemmar.
3 tillkommande medlem under räkenskapsåret.
4 avgående medlem under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 38 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.
Avseende 2024 har styrelsen beslutat att 2024-01-01 höja avgifterna med 5 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten.



Flerårsöversikt*Resultat och ställning (tkr)*

	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	2 274	2 255	2 346	2 034
Resultat efter finansiella poster	-552	-150	55	-141
Förändring av underhållsfond	354	464	502	245
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-505	-213	-48	-6
Sparande, kr / kvm	31	119	169	141
Soliditet (%)	59	60	57	58
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	495	471	472	472
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	66	63	61	70
Lokalhyra, kr / kvm	2 342	2 318	2 257	2 254
Driftskostnad, kr / kvm	333	318	281	247
Energikostnad, kr / kvm	128	127	126	99
Ränta, kr / kvm	123	68	72	75
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	183	183	183	105
Lån, kr / kvm	5 550	5 550	6 315	6 327
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	6 109	6 109	6 951	6 964
Räntekänslighet (%)	12,35	12,98	14,74	14,77
Snittränta (%)	2,21	1,23	1,14	1,18

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån i kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar och årets underhåll, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Kapital- tillskott</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	33 834 237	1 987 683	3 093 295	-9 570 171	-149 630
Disposition enligt föreningsstämma				-149 630	149 630
Avsättning till balkongfond			25 200	-25 200	
Avsättning till underhållsfond			610 000	-610 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-256 040	256 040	
Årets resultat					-551 846
Vid årets slut	33 834 237	1 987 683	3 472 455	-10 098 961	-551 846

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-9 719 801
Årets resultat före fondförändring	-551 846
Årets avsättning till balkongfond	-25 200
Årets avsättning till underhållsfond	-610 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	256 040
Summa över/underskott	-10 650 807

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-10 650 807
-----------------------------------	--------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 022 388	2 159 387
Övriga rörelseintäkter	3	251 931	95 801
Summa rörelseintäkter		2 274 319	2 255 188
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 693 329	-1 394 298
Övriga externa kostnader	7	-281 033	-319 636
Personalkostnader	8	-70 441	-63 476
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-400 616	-400 616
Summa rörelsekostnader		-2 445 419	-2 178 026
Rörelseresultat		-171 100	77 162
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 884	1 439
Räntekostnader och liknande resultatposter		-409 630	-228 231
Summa finansiella poster		-380 746	-226 792
Resultat efter finansiella poster		-551 846	-149 630
Årets resultat		-551 846	-149 630

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,16	45 543 925	45 944 541
Summa materiella anläggningstillgångar		45 543 925	45 944 541
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		-	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		-	2 800
Summa anläggningstillgångar		45 543 925	45 947 341
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		296 111	259 094
Övriga fordringar		20 365	8 557
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	71 885	76 589
Summa kortfristiga fordringar		388 361	344 240
<i>Kassa och bank</i>	12	2 320 891	2 292 156
Summa omsättningstillgångar		2 709 252	2 636 396
SUMMA TILLGÅNGAR		48 253 177	48 583 737

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER***Eget kapital******Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser		33 834 237	33 834 237
Kapitaltillskott		1 987 683	1 987 683
Balkongfond		257 499	232 299
Underhållsfond		3 214 956	2 860 996
Summa bundet eget kapital		39 294 375	38 915 215

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-10 098 961	-9 570 172
Årets resultat		-551 846	-149 630
Summa fritt eget kapital		-10 650 807	-9 719 802

Summa eget kapital

	28 643 568	29 195 413
--	------------	------------

Långfristiga skulder

Fastighetslån	13,14	4 117 500	8 572 500
Övriga långfristiga skulder		195 000	195 000
Summa långfristiga skulder		4 312 500	8 767 500

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	14 380 318	9 925 318
Leverantörsskulder		130 548	247 563
Skatteskulder		14 135	10 321
Övriga skulder		313 617	32 121
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	458 491	405 501
Summa kortfristiga skulder		15 297 109	10 620 824

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

	48 253 177	48 583 737
--	------------	------------

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-171 100	77 163
Avskrivningar	400 616	400 616
	229 516	477 779
Erhållen ränta	28 884	1 439
Erlagd ränta	-409 630	-228 231
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-151 230	250 987
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-41 321	-185 277
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	221 286	74 677
Kassaflöde från den löpande verksamheten	28 735	140 387
<i>Investeringsverksamheten</i>	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	9 925 318	3 470 000
Amortering av låneskulder	-9 925 318	-6 020 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-2 550 000
Årets kassaflöde	28 735	-2 409 613
Likvida medel vid årets början	2 292 156	4 701 769
Likvida medel vid årets slut	2 320 891	2 292 156

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

- Byggnad	100 år
- Säkerhetsdörrar	40 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 497 541	1 425 215
Hyror lokaler *	586 299	706 776
Övriga objekt	28 200	27 396
Summa	2 112 040	2 159 387

* Lägre intäkt 2023 till följd av outhyrd lokal t.o.m. 2023-07-09.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Avfallshantering	5 924	6 000
Vatten	2 530	1 344
Uppvärmning	15 824	23 628
Debiterad fastighetsskatt	46 211	59 794
Överlåtelseavgifter	-	2 416
Elstöd	11 578	-
Övriga intäkter	877	2 619
Försäkringsersättningar	168 987	-
Summa	251 931	95 801

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lokaler	5 113	717
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	751	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	8 903	18 795
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	9 956	3 065
VA & sanitet, installationer	7 138	3 179
Ventilation, installationer	9 194	33 681
El, installationer	2 713	2 250
Tele/TV/porttelefon, installationer	3 854	-
Hiss	95 216	15 244
Huskropp	-	4 147
Markytor	-	0
Vattenskador	185 187	103 134
Klottersanering	-	2 420
Skadedjur	-	3 001
Summa	328 025	189 633

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	3 763
Övrigt, gemensamma utrymmen *	47 302	-
Huskropp, fasader	-	99 331
Huskropp, övrigt **	99 675	-
Markytor ***	109 063	42 750
Summa	256 040	145 844

* Avser måleriarbeten av dörrar till portar samt fönster och dörrar till butikslokaler.

** Avser betongmursförstärkning.

*** Avser gårdsprojekt.

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsavgift	39 725	37 975
Fastighetsskatt	63 150	63 150
Teknisk förvaltning	245 367	243 195
Sotning	-	2 323
Besiktningsskostnader *	37 564	3 479
Bevakningskostnader	1 250	1 250
Gångbanerenshållning	3 984	3 624
Snöröjning	37 550	21 676
Serviceavtal	48 932	58 202
Förbrukningsmaterial	3 774	7 988
Övriga utgifter för köpta tjänster	977	2 838
El	43 158	66 158
Uppvärmning	312 234	287 465
Vatten och avlopp	70 926	68 685
Avfallshantering	126 734	99 464
Försäkringar	32 272	28 018
Systematiskt brandskyddsarbete	27 790	39 832
Kabel-TV **	4 823	17 447
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	9 054	6 052
Summa	1 109 264	1 058 821

* Av kostnad 2023 avser 33 124 kr besiktning av balkonger.

** Avtal uppsagt t.o.m. 2023-03-31.



Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	9 424
Tele och post	1 874	1 812
Föreningsstämma	10 119	8 665
Förvaltningskostnader	82 886	83 710
Revision	21 403	30 540
Jurist- och advokatkostnader *	63 868	109 076
Bankkostnader	2 230	2 815
IT-tjänster	10 439	2 476
Övriga externa tjänster **	86 213	68 618
Övriga externa kostnader	2 001	2 500
Summa	281 033	319 636

* Kostnad 2023 och 2022 avser bland annat tvist om vattenskada och dagvatten samt rådgivning gällande ansvar för anmärkningar efter OVK och vid vattenskada.

** Kostnad 2023 avser förmedling samt upprättande av nytt lokalhyresavtal via Logalo och grundvattenmätning samt konsultation kring skador/sprickor i källare och gårdshus. Kostnad 2022 avser grundvattenmätningar.

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	54 875	48 300
Summa	54 875	48 300
Sociala avgifter	15 566	15 176
Summa	70 441	63 476

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	400 616	400 616
Summa	400 616	400 616

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	38 353 039	38 353 039
-Mark	12 665 385	12 665 385
	51 018 424	51 018 424
 Årets anskaffningar	-	-
	-	-
 Utgående anskaffningsvärden	51 018 424	51 018 424
 Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-5 073 883	-4 673 267
	-5 073 883	-4 673 267
 Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-400 616	-400 616
	-400 616	-400 616
 Utgående avskrivningar	-5 474 499	-5 073 883
 Redovisat värde	45 543 925	45 944 541
 Varav		
Byggnader	32 878 540	33 279 156
Mark	12 665 385	12 665 385
 Taxeringsvärden		
Bostäder	111 000 000	111 000 000
Lokaler	6 315 000	6 315 000
Totalt taxeringsvärde	117 315 000	117 315 000
Varav byggnader	47 811 000	47 811 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	34 865	32 272
Förutbetalda kostnader	37 019	44 317
Summa	71 884	76 589

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	702 714	1 060 195
Transaktionskonto Handelsbanken	2 404	856 581
Placeringskonto Handelsbanken	1 615 773	-
Transaktionskonto SEB	-	375 380
Summa	2 320 891	2 292 156

Not 13 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	14 380 318	9 925 318
Förfaller 2-5 år från balansdagen	4 117 500	4 455 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	4 117 500
Summa	18 497 818	18 497 818

Not 14 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	18 497 818	18 497 818
Summa	18 497 818	18 497 818

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,13 %	2024-10-30	4 455 000	-	-	4 455 000
Stadshypotek	1,17 %	2023-03-30	4 355 318	-	4 355 318	-
Stadshypotek	0,99 %	2023-03-30	2 970 000	-	2 970 000	-
Stadshypotek	1,17 %	2023-03-30	1 000 000	-	1 000 000	-
Stadshypotek	1,17 %	2023-03-30	500 000	-	500 000	-
Stadshypotek	0,99 %	2023-03-30	500 000	-	500 000	-
Stadshypotek	1,17 %	2023-03-30	600 000	-	600 000	-
Stadshypotek	0,79 %	2028-12-01	4 117 500	-	-	4 117 500
Stadshypotek	4,00 %	2024-03-30	-	4 355 318	-	4 355 318
Stadshypotek	4,00 %	2024-03-30	-	2 970 000	-	2 970 000
Stadshypotek	4,00 %	2024-03-30	-	1 000 000	-	1 000 000
Stadshypotek	4,00 %	2024-03-30	-	500 000	-	500 000
Stadshypotek	4,00 %	2024-03-30	-	500 000	-	500 000
Stadshypotek	4,00 %	2024-03-30	-	600 000	-	600 000
Summa			18 497 818	9 925 318	9 925 318	18 497 818

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	68 996	63 476
Upplupna räntekostnader	78 347	29 834
Förutbetalda intäkter	200 825	162 158
Upplupna revisionsarvoden	25 878	28 700
Upplupna driftskostnader	84 445	121 333
Summa	458 491	405 501

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	23 280 000	23 280 000
Summa ställda säkerheter	23 280 000	23 280 000

Underskrifter

Göteborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Stefan Christiernin
Styrelseordförande

Tommy Rasmuson

Tommy Nyberg

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Mazars AB

Jan Håkansson
Auktoriserad revisor



Maj 17 2024 11:59AM	Johanna Köre skickade dokumentet till deltagarna	
Maj 19 2024 11:44AM	Stefan Christiernin granskade dokumentet:	
Maj 19 2024 11:59AM	 STEFAN CHRISTIERNIN signerade dokumentet	
Maj 17 2024 12:07PM	Tommy Rasmuson granskade dokumentet:	
Maj 17 2024 12:08PM	 TOMMY KARLSSON RASMUSON signerade dokumentet	
Maj 17 2024 01:55PM	Tommy Nyberg granskade dokumentet:	
Maj 17 2024 02:10PM	 BERT INGVAR TOMMY NYBERG signerade dokumentet	
Maj 19 2024 12:00PM	Jan Håkansson granskade dokumentet:	
Maj 20 2024 10:16AM	 Jan Daniel Håkansson signerade dokumentet	
Maj 20 2024 10:16AM	Dokumentet har signerats	



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Rosa Huset
Org. nr 716444-7646

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rosa Huset för år 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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat-räkningen och balansräkningen.

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 på 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 på 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 på 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. 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 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 Rosa Huset för år 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 Brf Rosa Huset 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 ersättningsskyldighet 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 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 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats i eborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Mazars AB

Jan Håkansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse - Brf Rosa Huset

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 20 2024 10:17AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
663A48C11075C
MAJ 20 2024 10:17AM

Deltagare

--

Registrerade händelser

Maj 20 2024 10:10AM	Johanna Köre skickade dokumentet till deltagarna	
Maj 20 2024 10:10AM	Jan Håkansson granskade dokumentet:	
Maj 20 2024 10:17AM	 Jan Daniel Håkansson signerade dokumentet	
Maj 20 2024 10:17AM	Dokumentet har signerats	



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftkostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

