

Årsredovisning för

Bostadsrättsförening Rosenbad

773200-3541

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Rosenbad, 773200-3541 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastigheten

Föreningen äger både byggnad och mark på fastigheten Rosenbad nr 19, Karlstad. Fastigheten byggdes 1971 och innehåller 47 lägenheter samt 28 garageplatser
Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig fram till och med 2025.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar, Värmland.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-02-14.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Catarina Harwing	ledamot, ordförande	vald tom 2023
Ann-Britt Monsén	ledamot, sekreterare	vald tom 2023
Berit Wistrand	ledamot	vald tom 2024
Carolyn Isaksson	ledamot, vice ordförande	vald tom 2024
Marianne Nilsson	ledamot	vald tom 2023
Jonas Hammarberg	suppleant	vald tom 2023
Lars Järpeham	suppleant	vald tom 2023

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Föreningen hade vid årets början 61 medlemmar varav 45 röstberättigade.
Tillkommande medlemmar 5
Avgående medlemmar 4
Föreningen hade vid årets slut 62 medlemmar varav 45 röstberättigade

Under året har 3 överlåtelse skett.
Det genomsnittliga kvadratmeterpriset var 28 362 (fg år 44 429) kronor kr/kvm.

Revisor

Revisor har varit Lars Hedman.

Valberedning

Birgitta Björkström
Siv Jonsson

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av P-G:s redovisning AB.
Den tekniska förvaltningen sköts av Bredablick Förvaltning Värmland AB.
Styrelsen har bistått den tekniska förvaltningen genom att anlita en bovärd.

Medlemsavgifter

2024-02-01 höjdes avgifterna med 25 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Föreningen har gjort följande åtgärder på fastigheten och föreningen:

Föreningen har fattat beslut om nya stadgar. Beslut har fattats vid två extra föreningsstämmor 2023-11-28 samt 2023-12-19.

Uppdaterat hemsida: brfrosenbad.se.

Upprättat avtal gällande portservice.

Inköpt ny torktumlare.

Uppdaterat övervakningssystem inkl porttelefoner.

Byte armaturer i trapphus och garage.

Målat väggar i entréer i båda trapphus.

Gjort översyn av brandutrustning.

Byte av överlastningsväg i en hiss efter besiktning

Upprustning av föreningslokal.

Byte av avloppsstam i soprum.

Besiktning av yttertak

Traditionsenligt har hållits grillfest, skaldjursfest samt adventskaffe.

Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2023
Nettoomsättning	1 673 115
Resultat efter finansiella poster	-394 888
Soliditet	15%
Årsavgift per kvadratmeter	499
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93%
Skuldsättning per kvadratmeter	3 790
Sparande kr/kvm	0
Räntekänslighet	8
Energikostnad per kvadratmeter	180

Årets negativa resultat beror på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt höga räntekostnader.

Föreningen avvaktar ränteläget. Föreningen amorterar inte på lånen från och med mars 2024. Detta för att bygga upp likviditeten för framtida underhållskostnader.

Förändringar i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Uppskrivning- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	682 625	1 013 864	7 000 000	-6 020 765	-76 965
Omföring föregående års resultat				-76 965	76 965
Årets resultat					-394 888
Vid årets slut	682 625	1 013 864	7 000 000	-6 097 730	-394 888

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-6 097 729
årets resultat	-394 888
Totalt	-6 492 617
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-6 492 617
Summa	-6 492 617

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, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 673 115	1 646 406
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 673 115	1 646 406
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 326 952	-1 186 753
Övriga externa kostnader		-207 330	-169 845
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-256 646	-256 646
Summa rörelsekostnader		-1 790 928	-1 613 244
Rörelseresultat		-117 813	33 162
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18	107
Räntekostnader och liknande resultatposter		-277 093	-110 234
Summa finansiella poster		-277 075	-110 127
Resultat efter finansiella poster		-394 888	-76 965
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-394 888	-76 965
Skatter			
Årets resultat		-394 888	-76 965

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	4	14 083 819	14 315 498
Inventarier, verktyg och installationer	5	128 531	153 498
Summa materiella anläggningstillgångar		14 212 350	14 468 996
Summa anläggningstillgångar		14 212 350	14 468 996
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	11 180
Övriga fordringar		2 916	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 678	49 920
Summa kortfristiga fordringar		51 594	61 100
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		192 192	341 801
Summa kassa och bank		192 192	341 801
Summa omsättningstillgångar		243 786	402 901
SUMMA TILLGÅNGAR		14 456 136	14 871 897

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		682 625	682 625
Uppskrivningsfond		7 000 000	7 000 000
Fond för yttre underhåll		1 013 864	1 013 864
Summa bundet eget kapital		8 696 489	8 696 489
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 097 729	-6 020 764
Årets resultat		-394 888	-76 965
Summa fritt eget kapital		-6 492 617	-6 097 729
Summa eget kapital		2 203 872	2 598 760
<i>Långfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit		200 000	200 000
Skulder till kreditinstitut	6	11 571 375	11 690 375
Summa långfristiga skulder		11 771 375	11 890 375
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		168 537	86 467
Skatteskulder		9 564	6 757
Övriga skulder		26 623	26 864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		276 165	262 674
Summa kortfristiga skulder		480 889	382 762
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 456 136	14 871 897

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	12 114 800	12 114 800
Summa ställda säkerheter	12 114 800	12 114 800

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	inga	inga
-----------------------------	------	------

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		
Resultat efter finansiella poster	-394 888	-76 965
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	256 646	256 646
	<u>-138 242</u>	<u>179 681</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-138 242	179 681
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	9 506	-50 407
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	98 127	19 082
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-30 609	148 356
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-41 875
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	200 000
Amortering av låneskulder	-119 000	-119 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-119 000	39 125
Årets kassaflöde	-149 609	187 481
Likvida medel vid årets början	<u>341 801</u>	<u>154 320</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>192 192</u>	<u>341 801</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Byggnadsinventarier	5-10

Not 2 Intäkternas fördelning

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<i>Intäkter per väsentligt intäktsslag</i>		
Årsavgifter	1 549 154	1 527 437
Hyror lokaler	33 696	39 700
Hyror garage	67 825	70 705
Övriga intäkter	22 440	8 564
Summa	1 673 115	1 646 406

Not 3 Fastighetskostnader

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Reparation och underhåll	258 583	135 840
Driftskostnader	1 068 369	1 050 913
Summa	1 326 952	1 186 753

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	15 655 183	15 655 183
	<u>15 655 183</u>	<u>15 655 183</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 339 685	-1 108 006
-Årets avskrivning enligt plan	-231 679	-231 679
	<u>-1 571 364</u>	<u>-1 339 685</u>
Redovisat värde vid årets slut	14 083 819	14 315 498
Taxeringsvärde		
Byggnad	29 000 000	29 000 000
Mark	17 000 000	17 000 000
	<u>46 000 000</u>	<u>46 000 000</u>

Not 5 Byggnadsinventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	242 775	200 900
-Nyanskaffningar		41 875
Vid årets slut	<u>242 775</u>	<u>242 775</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-89 277	-64 310
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-24 967	-24 967
Vid årets slut	<u>-114 244</u>	<u>-89 277</u>
Redovisat värde vid årets slut	128 531	153 498

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Bundet till	Lånebelopp 2023-12-31	Amortering 2023
Stadshypotek	rörlig	2024-01-30	5 092 500	52 500
Stadshypotek	0,86%	2026-01-30	2 528 500	26 000
Stadshypotek	rörlig	2024-01-25	2 730 000	28 000
Stadshypotek	rörlig	2024-03-01	585 000	6 000
Stadshypotek	rörlig	2024-03-01	635 375	6 500
			<u>11 571 375</u>	<u>119 000</u>

Underskrifter

Karlstad 2024-02-27



Catarina Harwing



Carolyn Isaksson



Ann-Britt Monsén



Berit Wistrand



Marianne Nilsson

Min revisionsberättelse har avlämnats 2024-03-01



Lars Hedman

Revisionsberättelse

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Rosenbad Org.nr 773200-3541

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsförening Rosenbad för räkenskapsåret 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlstad 2024-03-01



Lars Hedman
Revisor

	Utfall 2023 (tkr)	Budget 2023 (tkr)	Budget 2024 (tkr)
Intäkter			
3021 Årsavg bost	1 549	1 551	1 915
3023 Årsavg lokal/förråd	34	33	34
3015 Årsavg garage	68	69	84
Övriga rörelseintäkter	22		
	1 673	1 653	2 033
Fastighetskostnader			
4110 Köpt fast skötsel	-107	-96	-100
4131 Snöröjning	-23	-10	-25
4130 Sotning/OVK	0	0	0
4142 Hisskostnader	-105	-60	-75
4150 Bevakning Securitas	0	0	0
4210 Löpande rep & uh	-217	-50	-150
Underhållsplan	0	-34	-130
4212 Löpande rep & uh köpt	-42	-30	-75
4216 Porttelefon	-6	-6	-7
4217 Bredband	-52	-54	-55
4611 Elnät & energi	-68	-105	-125
4612 Laddstation	0		-2
4623 Fjärrvärme	-390	-375	-380
4630 Vatten	-101	-92	-125
4640 Renhållning	-71	-52	-75
4711 Försäkring	-50	-50	-55
4760 Kabeltv	-20	-25	-30
4800 Fastighetsskatt	-74	-70	-78
	-1 326	-1 109	-1 487
Övriga ext kostnader			
5410 Förbrukningsinventarier	-8	0	0
5800 Resekostnader	0	0	0
5900 Reklam & PR	-14	0	-10
6110 Kontorsmaterial	-2	0	-5
6210 Telekommunikation	0	0	0
6250 Postbefordran	0	0	0
6410 Styrelsearvoden inkl soc avg	-51	-60	-63
6420 Revision	-5	-5	-5
6470 Möteskostnader	-18	-10	-15
6530 Redovisning	-54	-55	-60
6550 Konsultarvoden	-28	0	
6570 Bankkostnader	-3	-3	-3
6981 Föreningsavgifter	-6	-6	-6
6990 Övr ext kostnader	-2	0	-2
	-191	-139	-169
Arbetskraft			
7010 Löner	-14	-15	-15
7510 Sociala avgifter	-4	-2	-2
	-18	-17	-17
Värdeminskning			
7821 Vm byggnad	-256	-256	-256
	-256	-256	-256
Finansiella int o kostn			
8311 Ränteintäker	0	0	0
8411 Räntekostnader	-277	-238	-468
	-277	-238	-468
Resultat	-395	-106	-364