Bil 1

Årsredovisning

för

Bostadsrättsförening Rosenbad

773200-3541

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsförening Rosenbad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastigheten
Föreningen äger både byggnad och mark på fastigheten Rosenbad 19 i Karlstad. Fastigheten byggdes 1971 och innehåller 47 lägenheter, 28 garageplatser samt 3 parkeringsplatser utomhus varav 1 med laddfunktion och 1 gästparkering med laddfunktion.
Föreningen är ett privatbostadsföretag.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Värmland.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-03-18.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Catarina Harwing, ordförande och ledamot	vald tom föreningsstämma 2026
Carolyn Isaksson, vice ordförande och ledamot	vald tom föreningsstämma 2025
Marianne Nilsson, sekreterare och ledamot	vald tom föreningsstämma 2026
Lena de Vogel, ledamot	vald tom föreningsstämma 2026
Berit Vistrand, ledamot	vald tom föreningsstämma 2025
Håkan Lundqvist, suppleant	vald tom föreningsstämma 2025
Anders Segerblad-Nyström, suppleant	vald tom föreningsstämma 2025

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Lars Hedman

Valberedning har varit
Siv Jonsson
Birgitta Björkström

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

Föreningen hade vid årets början 60 medlemmar varav 46 röstberättigade
Avgående medlemmar 7
Tillkommande medlemmar 8

Föreningen hade vid årets slut 61 varav 45 röstberättigade

Under året har5 överlåtelser skett.
Det genomsnittliga kvadratmeterpriset var 33 123 (fg år 28 362) kronor/kvm.

Traditionsenligt har hållits grillfest, skaldjursfest samt adventskaffe.

Föreningen har sitt säte i Karlstad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året sett över flera avtal för att få bättre villkor.

Avgifthöjning med 25% från och med 2024-02-01. Avgiftshöjning på garageplatser med 25% och förråden med 50:-/månad från och med 2024-02-01. Styrelsen beslutade 2024-10-09 att lägga på en avgift på 10% av prisbasbeloppet per år för andrahandsuthyrning av lägenheter.

Fasadrenovering är utförd av Murverket, ca 160 tegelstenar är utbytta på söder gavel samt ett fönsterbleck och fasadrenovering av sockel på söder och norrsidan.

Två fixardagar har genomförts där målning av socklar och staket har utförts och garagetaket rengjordes från mossa, dagvattenbrunnar rensades.

Översyn av brandvarnare i alla lägenheter och föreningslokalen har genomförts.

Styrelsen har förhandlat med grannföreningen för att återställa brandgatan till fastigheten på Rosenbadsgatan.

Grillinsatsen till grillbordet är utbytt.

Två gästparkeringar utomhus har bytts till parkering för medlemmar.

Förberedelser har påbörjats för takrenovering.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2024**	**2023**
Nettoomsättning	2 038	1 651
Resultat efter finansiella poster	-557	-395
Soliditet (%)	11,4	15,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	615	499
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 114	2 988
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 882	3 790
Sparande per kvm (kr/kvm)	0	0
Räntekänslighet (%)	6,3	8,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	205	180
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,0	93,0

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade underhållskostnader och höga räntor. Styrelsen har beslutat höja avgifterna 2025 för att få bättre resultat och likviditet samt bygga upp en buffert.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv-ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	682 625	7 000 000	1 013 864	-6 097 729	-394 888	**2 203 872**
Disposition av föregående års resultat:				-394 888	394 888	**0**
Årets resultat					-556 655	**-556 655**
Belopp vid årets utgång	**682 625**	**7 000 000**	**1 013 864**	**-6 492 617**	**-556 655**	**1 647 217**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 492 617
årets förlust	-556 655
	-7 049 272
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-7 049 272
	-7 049 272

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 038 036	1 650 675
Övriga rörelseintäkter		9 420	22 440
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**2 047 456**	**1 673 115**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 692 428	-1 326 952
Övriga externa kostnader		-158 710	-189 000
Personalkostnader		-15 870	-18 330
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-264 185	-256 646
Summa rörelsekostnader		**-2 131 193**	**-1 790 928**
Rörelseresultat		**-83 737**	**-117 813**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	18
Räntekostnader och liknande resultatposter		-472 926	-277 093
Summa finansiella poster		**-472 918**	**-277 075**
Resultat efter finansiella poster		**-556 655**	**-394 888**
Resultat före skatt		**-556 655**	**-394 888**
Årets resultat		**-556 655**	**-394 888**

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	13 852 139	14 083 819
Inventarier, verktyg och installationer	5	96 026	128 531
Summa materiella anläggningstillgångar		**13 948 165**	**14 212 350**
Summa anläggningstillgångar		**13 948 165**	**14 212 350**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		6 469	2 916
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		107 561	48 678
Summa kortfristiga fordringar		**114 030**	**51 594**
Kassa och bank			
Kassa och bank		325 903	192 192
Summa kassa och bank		**325 903**	**192 192**
Summa omsättningstillgångar		**439 933**	**243 786**
SUMMA TILLGÅNGAR		**14 388 098**	**14 456 136**

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		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**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 492 617	-6 097 729
Årets resultat		-556 655	-394 888
Summa fritt eget kapital		**-7 049 272**	**-6 492 617**
Summa eget kapital		**1 647 217**	**2 203 872**
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit		0	200 000
Övriga skulder till kreditinstitut	6	12 056 375	11 571 375
Summa långfristiga skulder		**12 056 375**	**11 771 375**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		413 609	168 537
Skatteskulder		7 309	9 564
Övriga skulder		47 276	26 623
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		216 312	276 165
Summa kortfristiga skulder		**684 506**	**480 889**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**14 388 098**	**14 456 136**

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-83 736	-117 813
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		264 185	256 646
Erhållen ränta		8	18
Erlagd ränta		-477 572	-218 828
Betald inkomstskatt		6 664	-72 852
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-290 451**	**-152 829**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	11 180
Förändring av kortfristiga fordringar		-63 412	-698
Förändring av leverantörsskulder		245 072	82 070
Förändring av kortfristiga skulder		-42 498	29 669
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-151 289**	**-30 608**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		285 000	-119 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**285 000**	**-119 000**
Årets kassaflöde		**133 711**	**-149 608**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		192 192	341 800
Likvida medel vid årets slut		**325 903**	**192 192**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 - 10 år

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	12 331 800	12 114 800
	12 331 800	**12 114 800**

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 911 096	1 549 154
Hyror lokaler	41 521	33 696
Hyror garage och parkeringsplatser	85 119	67 825
Övriga intäkter	9 720	22 440
	2 047 456	**1 673 115**

I föreningens årsavgifter ingår. värme, el, vatten, abonnemang för tv, bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Reparation och underhåll	537 372	258 583
Driftskostnader	1 162 245	1 068 369
	1 699 617	**1 326 952**

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 655 183	15 655 183
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**15 655 183**	**15 655 183**
Ingående avskrivningar	-1 571 364	-1 339 685
Årets avskrivningar	-231 680	-231 679
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 803 044**	**-1 571 364**
Utgående redovisat värde	**13 852 139**	**14 083 819**

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	242 775	242 775
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**242 775**	**242 775**
Ingående avskrivningar	-114 244	-89 277
Årets avskrivningar	-32 505	-24 967
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-146 749**	**-114 244**
Utgående redovisat värde	**96 026**	**128 531**

Not 6 Fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek 894651, rörlig ränta 4,10%	5 092 500	5 092 500
Stadshypotek 648100, fast ränta 0,86%, ff dag 26-01-30	2 522 000	2 528 500
Stadshypotek 664425, rörlig ränta 4,10%	2 723 000	2 730 000
Stadshypotek 674114, rörlig ränta 3,65%	583 500	585 000
Stadshypotek 695847, rörlig ränta 3,50%	635 375	635 375
Stadshypotek 959522, rörlig ränta 3,45%	500 000	0
	12 056 375	**11 571 375**

Karlstad 2025-03-10

Catarina Harwing
Ordförande

Lena De Vogel

Carolyn Isaksson

Marianne Nilsson

Berit Vistrand

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-03-10

Lars Hedman
Revisor

Bil 2

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Rosenbad Org.nr 773200-3541

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsförening Rosenbad för räkenskapsåret 2024. 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 revisionssed 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 2025-03-10

Lars Hedman
Revisor

		Utfall 2023	Utfall 2024 (tkr)	Budget 2024 (tkr)	Budget 2025 (tkr)	Jämförelse utfall 2024 med lagd budget för 2025 (tkr)	Jämförelse utfall 2024 med lagd budget för 2025 (%)	Kassaflöde (tkr)
	Intäkter							
3021	Årsavg bost	1 549	1 911	1 915	2 202	291	15,23%	
3023	Årsavg lokal/förråd	34	41	34	44	3	7,32%	
3015	Årsavg garage	67	85	84	109	24	28,24%	
	Övriga rörelseintäkter	22	10					
		1 672	**2 047**	**2 033**	**2 355**	**308**	15,05%	**2 355**
	Fastighetskostnader							
4110	Köpt fast skötsel	-107	-118	-100	-130	-12	10,17%	
4131	Snöröjning	-23	-36	-25	-35	1	-2,78%	
4130	Sotning/OVK	0	0	0	0	0	0,00%	
4142	Hisskostnader	-105	-86	-75	-75	11	-12,79%	
4210	Löpande rep & uh	-216	-537	-150	-240	297	-55,31%	
	Underhållsplan	0	0	-130	0	0	0,00%	
4212	Löpande rep & uh köpt	-42	0	-75	0	0	0,00%	
4216	Porttelefon	-7	-5	-7	-6	-1	20,00%	
4217	Bredband	-52	-54	-55	-55	-1	1,85%	
4611	Elnät & energi	-68	-68	-125	-70	-2	2,94%	
4612	Laddstation	0	-1	-2	-2	-1	100,00%	
4623	Fjärrvärme	-390	-415	-380	-470	-55	13,25%	
4630	Vatten	-101	-155	-125	-170	-15	9,68%	
4640	Renhållning	-71	-63	-75	-72	-9	14,29%	
4711	Försäkring	-50	-49	-55	-51	-2	4,08%	
4760	Kabeltv	-20	-28	-30	-27	1	-3,57%	
4800	Fastighetsskatt	-75	-77	-78	-80	-3	3,90%	
		-1 327	**-1 692**	**-1 487**	**-1 483**	**209**	-12,35%	**-1 483**
	Övriga ext kostnader					0		
5410	Förbrukningsinventarier	-7	-3	0	-5	-2	66,67%	
5900	Reklam & PR	-14	-2	-10	-5	-3	150,00%	
6110	Kontorsmaterial	-2	-3	-5	-3	0	0,00%	
6410	Styrelsearvoden inkl soc avg	-51	-66	-63	-60	6	-9,09%	
6420	Revision	-5	-5	-5	-5	0	0,00%	
6470	Möteskostnader	-18	-16	-15	-16	0	0,00%	
6530	Redovisning	-54	-45	-60	-55	-10	22,22%	
6550	Konsultarvoden	-29	-3	0	-75	-72	2400,00%	
6570	Bankkostnader	-3	-8	-3	-3	5	-62,50%	
6981	Föreningsavgifter	-6	-6	-6	-6	0	0,00%	
6990	Övr ext kostnader	0	-2	-2	-1	1	-50,00%	
		-189	**-159**	**-169**	**-234**	**-75**	47,17%	**-234**
	Arbetskraft							
7010	Löner	-14	-14	-15	-15	-1	7,14%	
7510	Sociala avgifter	-4	-2	-2	-1	1	-50,00%	
		-18	**-16**	**-17**	**-16**	**0**	0,00%	**-16**
	Värdeminskning							
7821	Vm byggnad	-256	-264	-256	-276	-12	4,55%	
		-256	**-264**	**-256**	**-276**	**-12**	4,55%	
	Finansiella int o kostn							
8311	Ränteintäker		0	0	0	0		
8411	Räntekostnader	-277	-473	-468	-424	49	-10,36%	
		-277	**-473**	**-468**	**-424**	**49**	-10,36%	**-424**
						0		
	Resultat	**-395**	**-557**	**-364**	**-78**	**479**	-86,00%	**198**