

# Årsredovisning

---

## *BRF Rosensköldsgatan 9*

769613-3409

Styrelsen för BRF Rosensköldsgatan 9 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- 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 2023-04-23 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Ann Olsson	Styrelseledamot, ordförande
Gunilla Paulinder	Styrelseledamot, kassör, informationsansvarig
Lennart Steen	Styrelseledamot, försäkringsansvarig
Peter Gundersen	Styrelseledamot, sekreterare
Erica Karjalainen	Suppleant, informationsansvarig

Ann Olsson och Gunilla Paulinder har fungerat som fastighetsansvariga.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 16 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. 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	8	7
Antal hyresrätter			1	

Under året har tre 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 651 kr/kvm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Verksamheten

Resultatet av föregående års spolning och filmning av avloppsstammarna, visade ett behov av byte av desamma. Styrelsen lämnade utredningen för en second-opinion till ett utomstående bolag som konstaterade att så är fallet. Styrelsens arbete har präglats av många möten med anledning av en offertförfrågan till fem projektorganisationer, för att leda arbetet med en stamrenovering. Efter att ha träffat fem olika projektledare beslutade styrelsen att anlita Sustend AB. Ett förfrågningsunderlag planeras vara klart under våren 2024 och ett genomförande till hösten samma år. Möjligen kan stamrenoveringen inbegripa översyn av ventilationssystemet.

Under våren blev en av två hyreslägenheter ledig. Styrelsen ombesörjde uppfräschning och försäljningen, vilken inbringade netto 4,5 Mkr. Ett välbehövligt tillskott med hänsyn till kommande stamrenovering.

Ett komplicerat försäkringsärende har hanterats under året avseende åtgärder av vattenläckor under föregående år. Hyresförhandlingen med den kvarvarande hyresgästen har tagit mycket tid i anspråk, men har slutligen lösts. Vi hade en välbesökt städdag i början av maj.

### FLERÅRSÖVERSIKT

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Fastighetens bokförda värde/kvm boarea (kr)	20 620	20 680	20 741	20 801	20 861
Fastighetens bokförda lån per kvm boarea (kr)	4 478	6 930	7 143	7 329	7 329
Fastighetens belåningsgrad (%)*	22	34	33	36	36
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	691	762			
Sparande (kr) per kvadratmeter	136,1	237,64			
Räntekänslighet %	6,72	9,94			
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	167	163			
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	4 643	7 576			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	89	91			

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

### UPPLYSNING VID FÖRLUST

Årets förlust på närmare 58 kkr är en tillfällig förlust orsakad av kostnader för vattenläckor på närmare 100 kkr. Därutöver uppgick omkostnaderna för uppfräschning och försäljning av en lägenhet med hyresrätt till drygt 100kkr.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Förlags- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	22 774 736	7 866 921	990 000	-5 948 310	332 576
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				332 576	-332 576
Avsättning underhållsfond			165 000	-165 000	
Förändring förlagsinsatser		4 567 165			-57 966
Årets resultat					-57 966
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>22 774 736</b>	<b>12 434 086</b>	<b>1 155 000</b>	<b>-5 780 734</b>	<b>-57 966</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-5 780 734
Årets resultat	-57 966
<i>Summa</i>	<i>-5 838 700</i>

*Förslag till disposition:*

Reservering till underhållsfond	165 000
Balanseras i ny räkning	-6 003 700
<i>Summa</i>	<i>-5 838 700</i>

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

## RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 249 842	1 307 829
Elstöd		7 093	-
Övriga intäkter	3	141 214	126 613
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 398 149</b>	<b>1 434 442</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Underhåll	4	-241 458	-107 070
Driftskostnader	5	-432 007	-478 351
Personalkostnader	6	-51 795	-44 084
Övriga rörelsekostnader	7	-195 297	-187 923
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-113 237	-113 317
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 033 794</b>	<b>-930 745</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>364 355</b>	<b>503 697</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 907	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-437 228	-171 121
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-422 321</b>	<b>-171 121</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-57 966</b>	<b>332 576</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-57 966</b>	<b>332 576</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-57 966</b>	<b>332 576</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	38 682 557	38 795 794
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		38 682 557	38 795 794
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>38 682 557</b>	<b>38 795 794</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m.m.</i>			
Förskott till leverantörer		81 750	–
<i>Summa varulager m.m.</i>		81 750	–
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20 626	29 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 512	48 147
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		74 138	77 603
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		491 032	483 077
<i>Summa kassa och bank</i>		491 032	483 077
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>646 920</b>	<b>560 680</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>39 329 477</b>	<b>39 356 474</b>



		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>		22 774 736	22 774 736
Medlemsinsatser		12 434 086	7 866 921
Upplåtelseavgifter		1 155 000	990 000
Fond för yttre underhåll		36 363 822	31 631 657
<i>Summa bundet eget kapital</i>			
<i>Fritt eget kapital</i>		-5 780 734	-5 948 310
Balanserat resultat		-57 966	332 576
Årets resultat		-5 838 700	-5 615 734
<i>Summa fritt eget kapital</i>			
<b>Summa eget kapital</b>		<b>30 525 122</b>	<b>26 015 923</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	8 400 000	13 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 400 000</b>	<b>13 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	10	6 165	-
Förskott från kunder		124 345	33 263
Leverantörsskulder		102 564	98 274
Skatteskulder		1 608	1 206
Övriga skulder		169 673	207 808
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>404 355</b>	<b>340 551</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>39 329 477</b>	<b>39 356 474</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

2023-01-01  
2023-12-31

<b>Den löpande verksamheten</b>	364 355
Rörelseresultat	
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	113 237
- Avskrivningar	14 907
Erhållen ränta	-437 228
Erlagd ränta	
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	55 271
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	3 465
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	63 804
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>122 540</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	-81 750
Utbetalning förskott och lån till utomstående	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-81 750</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	4 567 165
Inbetalda insatser	-4 600 000
Utbetalning, amortering av lån	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-32 835</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>483 077</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>7 955</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>491 032</b>



## 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. Avsättning till underhållsfond sker årligen med 165 tkr.

#### Övrigt

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

Not 2	Nettoomsättning	2023	2022
	Årsavgift bostäder	1 142 087	1 110 394
	Hysesintäkter	107 755	197 435
	Summa	<b>1 249 842</b>	<b>1 307 829</b>

Not 3	Övriga intäkter	2023	2022
	Bredbandsavgifter	43 470	39 215
	Parkering	91 300	84 700
	Pantsättning	856	1 712
	Andrahandsuthyrning	5 391	7 200
	Överlåtelseavgift	2 633	–
	Öresutjämning och övrigt	4 657	-6 214
	Summa	<b>148 307</b>	<b>126 613</b>

Not 4	Underhållskostnader	2023	2022
	Löpande underhåll	-138 482	-22 420
	Planerat underhåll	-102 976	-84 650
	Summa	<b>-241 458</b>	<b>-107 070</b>

		2023	2022
<b>Not 5</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	El	-34 968	-47 841
	Fjärrvärme	-196 096	-185 218
	Vatten och avlopp	-82 468	-72 581
	Fastighetsskötsel / Städning	-40 807	-51 261
	Sophämtning / Återvinning	-25 231	-23 176
	Fastighetsskatt	-52 437	-98 274
	<b>Summa</b>	<b>-432 007</b>	<b>-478 351</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personal</b>		
	Arvoden till styrelsen	-23 000	-12 000
	Löner	-24 000	-28 000
	Sociala avgifter	-4 795	-4 084
	<b>Summa</b>	<b>-51 795</b>	<b>-44 084</b>
<b>Not 7</b>	<b>Övriga rörelsekostnader</b>		
	Försäkringar	-37 400	-33 999
	Porttelefon	-9 366	-7 021
	Kabel-TV/bredband	-78 416	-111 033
	Inköp material m.m.	-629	-712
	Administrativa	-66 205	-32 230
	Bankkostnader	-3 281	-2 928
	<b>Summa</b>	<b>-195 297</b>	<b>-187 923</b>
<b>Not 8</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	40 267 875	40 267 875
	Utgående anskaffningsvärden	40 267 875	40 267 875
	Ingående avskrivningar	-1 472 081	-1 358 764
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-113 237	-113 317
	Utgående avskrivningar	-1 585 318	-1 472 081
	<b>Redovisat värde</b>	<b>38 682 557</b>	<b>38 795 794</b>
	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 45711706	4,73 %	3 mån rörlig	425 000
SEB 47137047	4,74 %	3 mån rörlig	2 975 000
SEB 47605113	4,42 %	2026-04-28	5 000 000
Totalt			8 400 000

Not 10 Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter och övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	-6 093	-17 437
Förskottsbetalda avgifter/hyror	-120 298	-119 612
Övriga poster	-277 964	-203 502
Summa	<b>-404 355</b>	<b>-340 551</b>

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	22 650 000	22 650 000

UNDERSKRIFTER

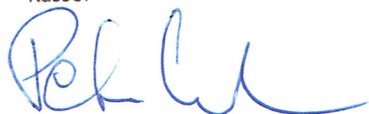
Göteborg 28/4-2024




Gunilla Paulinder  
Kassör



Ann Olsson  
Styrelseordförande



Peter Gundersen  
Styrelseledamot

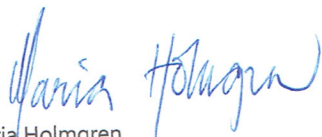


Lennart Steen  
Styrelseledamot



Erica Karjalainen  
Styrelsesuppleant

Min revisionsberättelse har lämnats 28/4 2024



Maria Holmgren  
Revisor