

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Rosen 12

769631-6038

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rosen 12 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*

Bostadsrättsföreningen Rosen 12 med säte i Karlstad registrerades år 2016 och föreningen har till ändamål att främja ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### STYRELSEN

Sebastian Karlsson, ordförande

Mikael Ivarsson

Lioudmila Kompaniets

Michael Körnemark

#### MEDLEMMAR

Antal medlemmar vid årets början 5 st och vid årets slut 5 st.

#### REVISOR

Revisor under året har varit Helena Neymark.

#### EKONOMISK FÖRVALTARE

Föreningens räkenskaper sköts av P-G:s Redovisning AB.

#### FÖRSÄKRINGAR

Föreningen har en fullvärdeförsäkring hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Bostadshuset består av 4 lägenheter som är fördelade enligt följande:

2 st 2Rok 56,0 kvm

2 st 3Rok 74,0 kvm

Totalt 260 kvm

Dessutom finns 3 garage och 1 parkeringsplats

Av föreningens 4 lägenheter var vid årets början 4 st upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsrätterna innehar en yta av 260 kvm.

#### UNDERHÅLL

Under verksamhetsåret har löpande underhåll skett.

Underhållsplaneringen sköts av föreningen själv.

#### INVESTERINGAR

Under året har 3 st nya fönster sats in i lägenhet 1001, till en kostnad av 34 810 kr.

#### AVGIFTER

Den 1 augusti 2024 höjdes föreningens avgifter med 5%.

#### PRIVATBOSTADSFÖRETAG

Föreningen räknas som ett privatbostadsföretag, då minst 60 procent består i att till de egna medlemmarna (delägarna) tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

#### MARK

Marken innehas med äganderätt.

#### SAMFÄLLIGHET

Föreningens fastighet är inte en del av en samfällighet.

#### UNDERHÅLLSPLAN

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

#### Uppllysning gällande Årets Resultat

Föreningen har i år ett negativt resultat på 29 062 kr. Det beror framför allt på lånens ökade räntekostnader samt tillfälligt höga underhållskostnader.

För att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden, med anledning av ändrat ränteläge kommer styrelsen se över eventuell avgiftshöjning.

Föreningen har sitt säte i Karlstad.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Nettoomsättning	274	241
Resultat efter finansiella poster	-29	-18
Soliditet (%)	57,5	57,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	861	759
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 119	8 235
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 119	8 235
Sparande per kvm (kr/kvm)	124	166
Räntekänslighet (%)	9,4	10,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	271	239
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80,6	81,5

### **Förändringar i eget kapital**

#### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 316 137
årets förlust	-29 062
	<b>-1 345 199</b>
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	-8 088
	-1 337 111
	<b>-1 345 199</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	273 648	240 905
Övriga rörelseintäkter		4 114	1 321
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>277 762</b>	<b>242 226</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader		-124 200	-84 387
Övriga externa kostnader		-5 361	-21 976
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-61 229	-61 200
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-190 790</b>	<b>-167 563</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>86 972</b>	<b>74 663</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 867	212
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 901	-92 962
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-116 034</b>	<b>-92 750</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-29 062</b>	<b>-18 087</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-29 062</b>	<b>-18 087</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-29 062</b>	<b>-18 088</b>
<b>Ej bokfört resultat</b>		<b>0</b>	<b>1</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	4 927 351	4 988 580
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 927 351</b>	<b>4 988 580</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 927 351</b>	<b>4 988 580</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		8 490	13 298
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 196	2 109
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>10 686</b>	<b>15 407</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		163 848	181 282
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>163 848</b>	<b>181 282</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>174 534</b>	<b>196 689</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 101 885</b>	<b>5 185 269</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		4 250 000	4 250 000
Reservfond		28 656	28 656
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 278 656</b>	<b>4 278 656</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-1 316 137	-1 298 049
Årets resultat		-29 062	-18 088
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 345 199</b>	<b>-1 316 137</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 933 457</b>	<b>2 962 519</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	4		
Övriga skulder till kreditinstitut	5	2 111 000	2 141 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 111 000</b>	<b>2 141 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		0	8 971
Skatteskulder		16 636	16 192
Övriga skulder		145	145
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		40 647	56 442
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>57 428</b>	<b>81 750</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 101 885</b>	<b>5 185 269</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat		-29 062	-18 088
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		61 229	61 200
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>32 167</b>	<b>43 112</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		4 953	-97
Förändring av leverantörsskulder		-10 122	1 700
Förändring av kortfristiga skulder		-14 432	-1 306
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>12 566</b>	<b>43 409</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-30 000	-30 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-30 000</b>	<b>-30 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-17 434</b>	<b>13 409</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		181 282	167 873
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>163 848</b>	<b>181 282</b>

## 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

### Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	223 976	197 451
Hyror garage och parkeringsplatser	49 673	43 453
	<b>273 649</b>	<b>240 904</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 233 434	5 233 434
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 233 434</b>	<b>5 233 434</b>
Ingående avskrivningar	-244 854	-183 654
Årets avskrivningar	-61 229	-61 200
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-306 083</b>	<b>-244 854</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 927 351</b>	<b>4 988 580</b>

### Not 4 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	1 931 000	1 961 000
	<b>1 931 000</b>	<b>1 961 000</b>

### Not 5 Fastighetslån

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
SEB	4,17	2025-09-28	800 000	0	800 000
SEB	4,82	2027-05-28	700 000	0	700 000
SEB	4,82	2027-05-28	514 000	24 000	490 000
SEB	4,17	2025-09-28	127 000	6 000	121 000
			<b>2 141 000</b>	<b>30 000</b>	<b>2 111 000</b>

### Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	3 800 000	3 800 000
	<b>3 800 000</b>	<b>3 800 000</b>

Karlstad 2025 - -

Sebastian Karlsson  
Ordförande

Michael Körnemark  
Ledamot

Lioudmila Kompaniets  
Ledamot

Mikael Ivarsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025 - -

Helena Neymark  
Revisor