

Årsredovisning 2024

Brf Rosenapeln

769639-3177



Välkommen till årsredovisningen för Brf Rosenapeln

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassa) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Varberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-11-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-01-05.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rosenapeln 1, Varberg	2023	Varberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 2 130 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kate Svensson	Ordförande
Mats Asserlind	Styrelseledamot
Ulf Johansson	Styrelseledamot
Ulla Reideman Herolf	Styrelseledamot
Erika Corneliusson	Suppleant

Valberedning

Marie Persson och Sara Lord

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisorer

Magnus Emilsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2023-2071 ● Hissbesiktning årligen

Planerade underhåll

2026 ● Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Avtal med leverantörer

Avfallshantering återvinning	PreZero Recycling AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Malmö B AB
El, fjärrvärme samt fiber	Varberg Energimarknad AB
IMD-system för individuell mätning av el och vatten	Infometric AB
Teknisk förvaltning	HSB Fastighetsförvaltning Göta AB
VA samt avfallshantering av hushållssopor och matavfall	Varberg Vatten AB
Banktjänster och lån	Handelsbanken Stadshypotek AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen äger Rosenapeln 1 parkering AB till vilket föreningen hyr ut parkeringsplatser och garage för föreningens medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har ett av föreningens tre lån löpt ut och lagts om till en löptid på 1 år. Den sänkta räntekostnaden för det lånet gör dock inte att snitträntan för föreningens tre lån kommer ned i de 3,5% i årsränta som föreningen har fått garanterat av Derome. Styrelsen räknar med att efter omläggning av ytterligare ett av föreningens lån under 2025 så kommer snitträntan för föreningens tre lån att landa under 3,5%. Dock dröjer det ända till 2028 innan det sista av de tre lånen löper ut och kan omförhandlas.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 3,5%.

Övriga uppgifter

Under året har Ulf Johansson i styrelsen gått en brandskyddsutbildning. Arbetet med att ta fram en brandskyddsplan är under utarbetande.

Vi firade föreningens 1-års jubileum i juni med att anordna en poängpromenad för medlemmarna.

I oktober öppnade vi upp vår gästlägenhet och gemensamhetslokal så att alla boende hade möjlighet att se hur de ser ut.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 46 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023
Nettoomsättning	1 867 505	868 169
Resultat efter fin. poster	-1 135 259	-582 786
Soliditet (%)	82	81
Yttre fond	85 000	-
Taxeringsvärde	54 894 000	25 203 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	845	446
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,3	109,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 729	9 778
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 796	9 778
Sparande per kvm totalyta, kr	62	27
Elkostnad per kvm totalyta, kr	79	57
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	82	22
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	55	2
Energikostnad per kvm totalyta, kr	216	81
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,37	-
Räntekänslighet (%)	11,52	21,94

OBS - Föreningen var inte verksam under hela räkenskapsåret 2023, det föranleder till att jämförelsetalen inte är helt rättvisande. Fr.o.m. 2024 kommer nyckeltalen ge en mer rättvisande bild/jämförelse.

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 134 932 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och avsättningar till underhåll överskrider det negativa resultat. Att ha ett bokföringsmässigt underskott är inte samma sak som att den reella ekonomin i bostadsrättsföreningen också går med underskott. Avskrivningen påverkar inte kassaflödet dvs intäkterna och utgifterna. Resultatet efter att avskrivningar dragits av är 145 749 kr, vilket är 95 188 kr lägre än vad som budgeterades före verksamhetsårets början, men ändå ett positivt resultat. Styrelsen anser att de åtgärder i form av avgiftshöjningar som trädde i kraft i januari 2025, samt minskande räntekostnader under 2025 kommer att förbättra resultatet för 2025.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	74 710 800	-	-	74 710 800
Upplåtelseavgifter	13 839 200	-	-	13 839 200
Fond, yttre underhåll	0	-	85 000	85 000
Balanserat resultat	0	-582 786	-85 000	-667 786
Årets resultat	-582 786	582 786	-1 135 259	-1 135 259
Eget kapital	87 967 214	0	-1 135 259	86 831 955

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-667 786
Årets resultat	-1 135 259
Totalt	-1 803 045

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	424 000
Balanseras i ny räkning	-2 227 045
	-1 803 045

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 867 505	868 169
Övriga rörelseintäkter	3	20 508	847
Summa rörelseintäkter		1 888 013	869 016
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-880 484	-298 229
Övriga externa kostnader	8	-95 772	-85 347
Personalkostnader	9	-38 488	-42 054
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 281 008	-640 571
Summa rörelsekostnader		-2 295 752	-1 066 201
RÖRELSERESULTAT		-407 739	-197 185
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		180 036	110 610
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-907 555	-496 211
Summa finansiella poster		-727 519	-385 601
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 135 259	-582 786
ÅRETS RESULTAT		-1 135 259	-582 786

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	107 458 424	108 739 432
Summa materiella anläggningstillgångar		107 458 424	108 739 432
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	25 000	25 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 000	25 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		107 483 424	108 764 432
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		29 277	5 215
Övriga fordringar	13	156 091	267 930
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	127 054	69 062
Summa kortfristiga fordringar		312 422	342 207
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		312 422	342 207
SUMMA TILLGÅNGAR		107 795 846	109 106 639

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		88 550 000	88 550 000
Fond för yttre underhåll		85 000	0
Summa bundet eget kapital		88 635 000	88 550 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-667 786	0
Årets resultat		-1 135 259	-582 786
Summa ansamlad förlust		-1 803 045	-582 786
SUMMA EGET KAPITAL		86 831 955	87 967 214
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	6 960 000	13 815 000
Summa långfristiga skulder		6 960 000	13 815 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		13 762 500	7 012 500
Leverantörsskulder		94 018	79 576
Skatteskulder		-97 182	0
Övriga kortfristiga skulder		-1 393	5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	245 948	232 344
Summa kortfristiga skulder		14 003 891	7 324 425
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 795 846	109 106 639

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-407 739	-197 185
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 281 008	640 571
	873 269	443 386
Erhållen ränta	180 036	110 610
Erlagd ränta	-907 555	-496 211
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	145 750	57 785
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-83 899	972 353
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-70 534	-20 320 825
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-8 683	-19 290 687
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-22 862 253
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-22 862 253
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	88 550 000
Upptagna lån	0	20 880 000
Amortering av lån	-105 000	-52 500
Förändring av checkräkningskredit	0	-67 385 828
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-105 000	41 991 672
ÅRETS KASSAFLÖDE	-113 683	-161 268
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	267 343	428 611
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	153 659	267 343

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rosenapeln har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,83 - 4 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen har aktiverat ränta vid uppförandet av byggnad vilket skattemässigt ska redovisas som kostnad, därigenom uppstår en temporär skillnad. Eftersom föreningen inte har för avsikt att avyttra tillgången värderas den temporära skillnaden till 0 kr.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 664 288	790 278
Hysesintäkter, p-platser	41 743	21 038
Vatten	53 595	15 775
El	86 545	31 778
Övriga intäkter	21 334	9 300
Summa	1 867 505	868 169

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämnning	14	6
Erhållna bidrag	9 556	0
Övriga intäkter	10 938	243
Övriga rörelseintäkter	0	598
Summa	20 508	847

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	3 870	3 767
Besiktning och service	25 279	0
Trädgårdsarbete	1 950	0
Snöskottning	6 969	0
Summa	38 068	3 767

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Ventilation	-588	588
Soprum/miljöanläggning	1 440	675
Dörrar och lås/porttele	16 472	4 233
Övriga gemensamma utrymmen	556	0
Ventilation	20 431	0
Hissar	0	544
Tak	0	838
Fasader	0	1 996
Gård/markytor	0	806
Summa	38 311	9 680

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Elavgifter	14 407	0
Fastighetsel	172 553	121 688
Uppvärmning	192 029	46 602
Vatten	129 374	5 072
Sophämtning	76 668	29 624
Summa	585 031	202 986

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	27 448	0
Bredband	36 045	11 520
Arvode teknisk förvaltning	149 841	70 276
Fastighetsskatt	5 740	0
Summa	219 074	81 796

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	2 082	1 758
Övriga förvaltningskostnader	28 189	61 713
Revisionsarvoden	21 750	0
Ekonomisk förvaltning	43 752	21 876
Summa	95 772	85 347

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	24 349	32 000
Övriga arvoden	7 265	0
Sociala avgifter	6 874	10 054
Summa	38 488	42 054

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	907 555	496 177
Övriga räntekostnader	0	34
Summa	907 555	496 211

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	109 380 003	86 517 750
Årets inköp	0	22 862 253
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	109 380 003	109 380 003
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-640 571	0
Årets avskrivning	-1 281 008	-640 571
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 921 579	-640 571
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	107 458 424	108 739 432
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 227 750</i>	<i>22 227 750</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	47 574 000	12 683 000
Taxeringsvärde mark	7 320 000	12 520 000
Summa	54 894 000	25 203 000

Den del av anskaffningskostnaden vi förvärvat av fastigheten som ej är skattemässigt avdragsgill uppgår till 17 517 Tkr. Med nuvarande skattesats om 20,6% så blir latent skatteskuld 3 608 Tkr. Denna skatteskuld kan endast realiseras om föreningen avyttrar fastigheten. Eftersom avsikten inte är att avyttra fastigheten bedömer styrelsen värdet av denna skuld till 0 kr.

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i koncernen	25 000	25 000
Summa	25 000	25 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 432	587
Nabo Klientmedelskonto	153 558	267 198
Borgo	102	144
Summa	156 091	267 930

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	101 413	57 719
Försäkringspremier	13 722	0
Bredband	841	405
Förvaltning	11 078	10 938
Summa	127 054	69 062

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2028-06-30	4,16 %	6 960 000	6 960 000
Stadshypotek	2025-06-30	4,64 %	6 907 500	6 960 000
Stadshypotek	2025-06-30	3,73 %	6 855 000	6 907 500
Summa			20 722 500	20 827 500
Varav kortfristig del			13 762 500	7 012 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 197 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 586
El	23 189	22 182
Uppvärmning	24 769	24 902
Löner	32 000	32 000
Bredband	1 933	1 918
Sociala avgifter	10 054	10 054
Förutbetalda avgifter/hyror	154 003	138 702
Summa	245 948	232 344

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	20 880 000	20 880 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Leverantörerna har kraftigt höjt sina avgifter för 2025 till en nivå som ligger långt över föreningens ekonomiska plan. På grund av att föreningens lån är låsta med hög ränta kan vi inte heller dra full nytta av att marknadsräntorna går ner. Detta har inneburit att avgifterna för 2025 behövde höjas med ca 8% för att klara budget och likviditet under 2025.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Varberg

Kate Svensson
Ordförande

Mats Asserlind
Styrelseledamot

Ulf Johansson
Styrelseledamot

Ulla Reideman Herolf
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Magnus Emilsson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Rosenapel, org.nr. 769639-3177

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rosenapel för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rosenapeln för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor