

Brf Rosmarinen i Örebro
Org nr 769631-5022

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-03-37 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Viktoria Österberg	Ordförande	2025
Ann-Sofie Alfredsson	Ledamot	2025
Erkki Kiviharju	Ledamot	2024
Gabriel Kasto	Ledamot	2024
Martin Holmgren	Suppleant	2024

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Styrelsen höll extrastämma 2023-11-13 för beslut om ny revisor och antagande av nya stadgar. Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Shpend Mustafa. Stämman röstade med enkel majoritet för antagandet av nya stadgar i ett första beslut.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-05-16. Föreningens styrelse ska ha sitt säte i Örebro kommun, Örebro län.

Till valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Kerstin Kiviharju Thorén.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 990 kr i arvode till vardera styrelsemedlem (oförändrat).

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-01-15 och den ekonomiska planen upprättades 2016-02-04.

Föreningen äger fastigheten Rosmarinen 1, Örebro kommun. Föreningen förvaltar 13 bostadsrättslägenheter och 1 lokal.

Till fastigheten finns 17 parkeringsplatser.

Total lokal och lägenhetsyta 1 590 m², varav boyta 1 158 m².

Värdeår 2016.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighet är fullvärdeförsäkrad med tillägg för bostadsrättsförsäkring i Länsförsäkringar.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade årsavgifter inför 2024-01-01.

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	1 868 465	1 738 479	1 694 736	1 636 551
Resultat efter finansiella poster	kr	158 060	364 699	407 032	344 223
Soliditet	%	58	58	57	54
Likviditet	%	103	143	360	251
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	189			
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	189			
Skuldsättning per kvm	kr	16 573			
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	22 870			
Räntekänslighet (grundavgift)	%	121,3			
Räntekänslighet (total avgift)	%	121,3			
Sparande per kvm	kr	325			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	11,53			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

INFORMATION: Jämförelseåren; Nyckeltalen för år 2020-2022 är ej justerade enligt vägledning till BFNAR 2023:1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	35 210 000	156 600	1 386 941	364 699
Reservering till yttre fond		26 100	-26 100	
Ianspråktagande av yttre fond		0	0	
Balansering av föregående års resultat			364 699	-364 699
Årets resultat				158 060
Belopp vid årets utgång	35 210 000	182 700	1 725 540	158 060

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Årets resultat	158 060
	<u>158 060</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	26 100
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
I ny räkning balanseras	131 960
	<u>158 060</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	158 060
Dispositioner	-26 100
	<u>131 960</u>

Årets resultat efter dispositioner	131 960
------------------------------------	---------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	208 800
---	---------

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 868 464	1 738 481
Övriga rörelseintäkter		25 688	0
Summa rörelseintäkter		1 894 152	1 738 481
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-557 533	-424 090
Periodiskt underhåll		0	0
Övriga externa kostnader	5	-97 061	-104 609
Arvoden och personalkostnader	6	-5 940	-4 950
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-361 757	-328 564
Summa rörelsekostnader		-1 022 291	-862 213
Rörelseresultat		871 861	876 268
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	659	4 046
Räntekostnader		-714 460	-515 615
Summa finansiella poster		-713 801	-511 569
Resultat efter finansiella poster		158 060	364 699
Årets resultat		158 060	364 699
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		158 060	364 699
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-26 100	-26 100
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		131 960	338 599

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar	1, 2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	63 391 614	63 753 371
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>63 391 614</u>	<u>63 753 371</u>
Summa anläggningstillgångar		63 391 614	63 753 371
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	4 513
Övriga fordringar	9	39 032	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 220	19 480
Klientmedel i SHB		527 316	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>587 568</u>	<u>23 993</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		20 237	634 400
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>20 237</u>	<u>634 400</u>
Summa omsättningstillgångar		607 805	658 393
Summa tillgångar		63 999 419	64 411 764

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		35 210 000	35 210 000
Fond för yttre underhåll		182 700	156 600
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>35 392 700</u>	<u>35 366 600</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 725 540	1 386 941
Årets resultat		158 060	364 699
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 883 600</u>	<u>1 751 640</u>
Summa eget kapital		37 276 300	37 118 240
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	9 000 000	26 483 000
Summa långfristiga skulder		9 000 000	26 483 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	17 483 000	350 000
Leverantörsskulder		3 070	128 128
Skatteskulder		172 920	136 556
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		64 129	195 840
Summa kortfristiga skulder		17 723 119	810 524
Summa eget kapital och skulder		63 999 419	64 411 764

Kassaflödesanalys

2023-01-01 **2022-01-01**
-2023-12-31 **-2022-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 871 861 876 268

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 361 757 328 564

Erhållen ränta 659 4 046

Erlagd ränta -714 460 -515 615

519 817 **693 263**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar -36 259 131 748

Ökning/minskning leverantörsskulder -125 058 123 815

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder -95 347 9 527

Kassaflöde från den löpande verksamheten **263 153** **958 353**

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar 0 -579 289

Kassaflöde från investeringsverksamheten **0** **-579 289**

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -350 000 -767 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-350 000** **-767 000**

Årets kassaflöde **-86 847** **-387 936**

Likvida medel vid årets början **634 400** **1 022 336**

Likvida medel vid årets slut **547 553** **634 400**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	218 376	218 376
Hyror lokaler	1 504 308	1 366 404
Hyror parkering	79 600	82 100
Elavgifter	66 183	71 599
Övriga intäkter	-2	3
	<hr/>	<hr/>
Brutto	1 868 465	1 738 482
Summa nettoomsättning	<u>1 868 465</u>	<u>1 738 482</u>

Årsavgiften för värme, varmvatten och el debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	29 711	21 820
Reparationer, löpande underhåll	88 240	67 984
Elavgifter	115 178	77 861
Uppvärmning	119 016	99 395
Vatten och avlopp	47 803	44 617
Renhållning	23 665	19 514
Försäkringar	30 090	22 667
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	103 830	70 232
	<hr/>	<hr/>
Summa driftskostnader	<u>557 533</u>	<u>424 090</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Kommunikation	8 193	0
Revision	7 875	6 875
Ekonomisk och administrativ förvaltning	64 730	82 804
Övriga externa tjänster	0	6 771
Medlems- och föreningsavgifter	4 290	4 290
Övriga externa kostnader	11 973	3 869
Summa övriga externa kostnader	97 061	104 609

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	5 940	4 950
Summa arvoden, personalkostnader	5 940	4 950

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	310	4 046
Övriga ränteintäkter	349	0
Summa finansiella intäkter	659	4 046

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	35 849 618	35 270 329
Inköp/Aktiveringar (installation solcellsanläggning)	0	579 289
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 849 618	35 849 618
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 931 622	-1 603 058
Årets avskrivningar	-361 757	-328 564
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 293 379	-1 931 622
Utgående planenligt värde	<u>33 556 239</u>	<u>33 917 996</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	29 835 375	29 835 375
Utgående planenligt värde	29 835 375	29 835 375
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>63 391 614</u>	<u>63 753 371</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 600 000	32 600 000
Taxeringsvärde mark	14 846 000	14 846 000
	<hr/>	<hr/>
	47 446 000	47 446 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	24 600 000	24 600 000
Lokaler	8 000 000	8 000 000
	<hr/>	<hr/>
	32 600 000	32 600 000
Not 9 Övriga fordringar		
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	27 559	0
Övriga fordringar	11 473	0
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>39 032</u>	<u>0</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Länsförsäkringar	4,42	2024-09-30	7 483 000
Länsförsäkringar	1,69	2026-09-30	9 000 000
Länsförsäkringar	4,62	2023-12-31	10 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			26 483 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-350 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-17 133 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			9 000 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			24 733 000

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2023-12-31

2022-12-31

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

Fastighetsinteckningar

36 000 000

36 000 000

Summa ställda säkerheter

36 000 000

36 000 000

Örebro den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Viktoria Österberg
Ordförande

Ann-Sofie Alfredsson
Ledamot

Gabriel Kasto
Ledamot

Erkki Kiviharju
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Shpend Mustafa
Föreningsvald revisor

Deltagare

VIKTORIA ÖSTERBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-15 18:03:52 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: VIKTORIA ÖSTERBERG

Datum

Viktoria Österberg

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 94.234.110.105

ERKKI KIVIHARJU Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-17 17:20:51 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Erkki Juhani Kiviharju

Datum

Erkki Kiviharju

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 94.255.133.26

ANN-SOFIE ALFREDSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-17 17:08:06 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-SOFIE ALFREDSSON

Datum

Ann-Sofie Alfredsson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 2.248.51.125

GABRIEL KASTO Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-18 16:16:18 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: GABRIEL KASTO

Datum

Gabriel Kasto

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 217.213.96.129

SHPEND MUSTAFA Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-18 16:17:18 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: SHPEND MUSTAFA

Datum

Shpend Mustafa

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 94.255.132.180

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Rosmarinen i Örebro.
Organisationsnummer 769631-5022.

Jag har granskat
-årsredovisningen,
-räkenskaperna samt
-styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen.

Jag tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- att resultatet i balansräkningen disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Örebro, enligt digital signatur

.....
Shpend Mustafa
Föreningsvald revisor

Deltagare

SHPEND MUSTAFA Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: SHPEND MUSTAFA

Shpend Mustafa

2024-03-19 07:02:01 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 94.255.132.180