

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Röda rosen i Bro
769629-1066

Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Röda rosen i Bro får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Föreningen har till ändamål att i föreningen upplåta lägenheter i form av bostadslägenheter och mark för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

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

Föreningen har sitt säte i Bro kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Fastigheten är försäkrad hos Bostadsrätterna och har bekostats av föreningen.
- Förening är medlem hos Bostadsrätterna.
- Föreningen har bundit ett av lånen på 5 år.
- Under året har två bostadsrätter överlåtits.
- Föreningen har anlitat entreprenör för kapning/trimning av träd.
- Föreningen avser att måla fastighetens fasad och tar in offert av 2 olika målerifirmor.
- Styrelsen har genomfört en avgiftshöjning med anledning av aktuella ekonomiska läget och omfattande höjning av bla. vatten

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Max Beechey	Ledamot / ordförande
Zandra Söderman	Ledamot
Suleman Aslam	Ledamot

Valda t.o.m. årsstämman

2024
2024
2024

Styrelsesuppleanter

Nils Petter Sandborg	Suppleant
Yossuf Deeqa	Suppleant

Valda t.o.m. årsstämman

2024
2024

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
11	Lägenheter	1188
0	Lokaler	0

Föreningens långsiktiga lån

Föreningen har tecknat avtal med Handelsbanken om finansieringen av fastighetens långsiktiga lån. Se tabell nedan avseende föreningens fastighetslån per 2023-12-31.

	Lånebelopp	Ränta	Amortering per år
Lån 1	4 749 980 kr	1,440%	50 004
Lån 2	4 603 118 kr	4,540%	40 700
Lån 3	<u>5 947 540 kr</u>	1,250%	<u>61 320</u>
Summa	15 300 638 kr		152 024

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	700	653	653	653
Resultat efter finansiella poster	-33	47	49	32
Soliditet (%)	62,8	62,6	62,3	62,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	589	550	550	550
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 879	13 007	13 145	13 282
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 879	13 007	13 145	13 282
Sparande per kvm (kr/kvm)	218	285	286	273
Räntekänslighet (%)	21,9	23,6	23,9	24,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	59	49	54	46
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	100,0	100,0

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för verksamhetsåret 2023. Underskottet är kopplat till avskrivningarna på fastigheten och påverkar inte finansieringen av föreningens framtida ekonomiska åtaganden då kassaflödet är positiv för verksamhetsåret 2023.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 850 000	213 840	-102 471	47 249	26 008 618
Disposition av föregående års resultat:			47 249	-47 249	0
Avsättning underhållsfond		35 640	-35 640		0
Årets resultat				-32 607	-32 607
Belopp vid årets utgång	25 850 000	249 480	-90 862	-32 607	25 976 011

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-90 862
årets förlust	-32 607
	-123 469

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	35 640
i ny räkning överföres	-159 109
	-123 469

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	699 521	653 400
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		699 521	653 400
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-97 718	-83 597
Övriga externa kostnader		-21 718	-24 042
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-291 715	-291 715
Summa rörelsekostnader		-411 151	-399 354
Rörelseresultat		288 370	254 046
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 707	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-323 684	-206 797
Summa finansiella poster		-320 977	-206 797
Resultat efter finansiella poster		-32 607	47 249
Resultat före skatt		-32 607	47 249
Årets resultat		-32 607	47 249

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	39 888 280	40 179 995
Summa materiella anläggningstillgångar		39 888 280	40 179 995
Summa anläggningstillgångar		39 888 280	40 179 995
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 720	12 545
Summa kortfristiga fordringar		9 720	12 545
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 467 418	1 340 155
Summa kassa och bank		1 467 418	1 340 155
Summa omsättningstillgångar		1 477 138	1 352 700
SUMMA TILLGÅNGAR		41 365 418	41 532 695

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 850 000	25 850 000
Fond för yttre underhåll	4	249 480	213 840
Summa bundet eget kapital		26 099 480	26 063 840
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-90 862	-102 471
Årets resultat		-32 607	47 249
Summa fritt eget kapital		-123 469	-55 222
Summa eget kapital		25 976 011	26 008 618
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	15 148 614	15 289 638
Summa långfristiga skulder		15 148 614	15 289 638
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		152 024	163 024
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		88 769	71 415
Summa kortfristiga skulder		240 793	234 439
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 365 418	41 532 695

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-32 607

47 249

Justerings för poster som inte ingår i kassaflödet

291 715

291 715

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

259 108

338 964

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

2 825

-501

Förändring av kortfristiga skulder

17 354

2 684

Kassaflöde från den löpande verksamheten

279 287

341 147

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-152 024

-162 491

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-152 024

-162 491

Årets kassaflöde

127 263

178 656

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 340 155

1 161 499

Likvida medel vid årets slut

1 467 418

1 340 155

Noter

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:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 1 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	699 521	653 400
	699 521	653 400

I föreningens årsavgifter ingår även vatten.

Not 2 Driftskostnader

	2023	2022
Taxebundna kostnader	69 633	58 473
Fastighetsförsäkring	28 085	25 124
	97 718	83 597

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 222 000	42 222 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 222 000	42 222 000
Ingående avskrivningar	-2 042 005	-1 750 290
Årets avskrivningar	-291 715	-291 715
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 333 720	-2 042 005
Utgående redovisat värde	39 888 280	40 179 995

Not 4 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Reservering enligt stadgar IB	213 840	178 200
Reservering enligt stadgar UB	35 640	35 640
Belopp vid årets utgång	249 480	213 840

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Långivare		
Fastighetslån	5 300 638	15 452 662
	5 300 638	15 452 662
Kortfristig del av långfristig skuld	152 024	163 557

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	26 000 000	26 000 000
	26 000 000	26 000 000

Bro 2024-05-

Max Beechey
Ordförande

Zandra Söderman

Suleman Aslam