

Årsredovisning
för
BRF Rosmaringatan 15-27

769613-4019

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

Styrelsen för BRF Rosmaringatan 15-27 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 är en s. k. äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen, och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen äger fatigheten Gårdsten 62:15 i Göteborgs kommun med därpå uppförda 6st byggnader med 78 lägenheter varav 8 st upplåts med hyresrätt samt en grovtvättstuga. Byggnaderna är uppförda 1977 (grovtvättstuga 2007).

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Årsberättelse 2023

Det gångna året har varit mödosamt för styrelsen och krävt mycket tid och arbete av alla.

Under våren påbörjades bygget av våra garage vilket var välkommet då vi väntat på detta tillfälle i flera år. Bygget framskred men halkade efter på grund av leveranstider samt sjukdom hos entreprenören. Bygget stod klart i december, cirka 3 månader sent.

Bostads AB Poseidon sa upp våra parkeringsavtal, samtliga 53 (garagen inkluderade) från 1/10 - 23. Efter denna tidpunkt skulle föreningen alltså inte ha parkeringar, vad gör vi nu? Efter samtal med Dennis Andersson på Poseidon så gavs vi tidsfrist fram till dess att våra garage skulle stå klara.

Under hösten förhandlade styrelsen med Bostads AB Poseidon angående undercentralen på Rosmaringatan 35. Vi har gemensamt vatten med Poseidon och debiterats felaktigt under många år. Detta ledde till att Poseidon "bjöd" föreningen på en nödvändig ombyggnad av undercentralen för att separera vattnet så vi betalar vad föreningen brukar och inte vad halva Rosmaringatan förbrukar, ombyggnationen startar efter nyår.

Ekonomi

Föreningens ekonomi har påverkats starkt av det ändrade ränteläget och detta avspeglas i en försämrad likviditet. Föreningens lånevillkor förändrades radikalt i slutet på året från att ha haft en låneränta på ca 1-1,5% så höjdes räntan till 4,5-5%, med lån på ca 50 miljoner så blir det tyvärr mycket pengar extra.

Under året har en av de tidigare hyresrätterna ombildats vilket resulterat i nya insatser och upplåtelseavgifter om 1.200.000 kr.

Då årsavgifter och hyresintäkter är föreningens enda inkomstkälla så måste vi vara realistiska och förstå att höjningar av dessa måste ske. Årsavgiften för bostäder har höjts med 5% under 2023 och hyran med 4,5%.

Medlemsinformation

Antal medlemmar 1/1	70
Avgående medlemmar	-8
Tillkommande medlemmar	8
Antal medlemmar 31/12	70

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 402	5 170	5 017	4 806
Resultat efter finansiella poster	687	584	-640	84
Soliditet (%)	27	29	35	33
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 044	-	-	-
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 634	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 648	-	-	-
Sparande per kvm (kr/kvm)	-104	-	-	-
Räntekänslighet (%)	9	-	-	-
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	204	-	-	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	75	-	-	-

Upplysning vid förlust

Föreningen kan finansiera framtida ekonomiska åtaganden med banklån samt via höjning av årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 994 431	8 107 390	4 075 393	-7 187 084	-208 430	19 781 700
Avsättning till underhållsfond			1 271 000	-1 271 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-208 430	208 430	0
Nya insatser och upplåtelseavg.	223 054	976 946				1 200 000
Årets resultat					-1 677 891	-1 677 891
Belopp vid årets utgång	15 217 485	9 084 336	5 346 393	-8 666 514	-1 677 891	19 303 809

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 666 514
årets förlust	-1 677 891
	-10 344 405

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 271 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-11 615 405
	-10 344 405

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			
Nettoomsättning	2	5 402 154	5 169 980
Övriga rörelseintäkter		0	50
Summa rörelseintäkter		5 402 154	5 170 030
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-2 942 604	-3 166 034
Övriga externa kostnader		-725 820	-561 602
Personalkostnader	3	-282 552	-252 079
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-944 532	-727 607
Summa rörelsekostnader		-4 895 508	-4 707 321
Rörelseresultat		506 645	462 709
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48 905	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 233 441	-671 139
Summa finansiella poster		-2 184 536	-671 139
Resultat efter finansiella poster		-1 677 891	-208 430
Resultat före skatt		-1 677 891	-208 430
Årets resultat		-1 677 891	-208 430

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	70 427 446	62 010 340
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	6	400	1 478
Summa materiella anläggningstillgångar		70 427 846	62 011 818

Summa anläggningstillgångar

70 427 846

62 011 818

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		884 279	488 645
Övriga fordringar		45 592	22 282
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		161 134	160 414
Summa kortfristiga fordringar		1 091 005	671 341

Kassa och bank

Kassa och bank		363 031	5 012 587
Summa kassa och bank		363 031	5 012 587
Summa omsättningstillgångar		1 454 036	5 683 928

SUMMA TILLGÅNGAR

71 881 882

67 695 746

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter

24 301 821

23 101 821

Fond för yttre underhåll

5 346 394

4 075 394

Summa bundet eget kapital

29 648 215

27 177 215

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-8 666 514

-7 187 084

Årets resultat

-1 677 891

-208 430

Summa fritt eget kapital

-10 344 405

-7 395 514

Summa eget kapital

19 303 810

19 781 701

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

37 590 715

0

Summa långfristiga skulder

37 590 715

0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

12 329 100

45 769 815

Leverantörsskulder

637 425

567 277

Skatteskulder

10 639

12 168

Övriga skulder

101 075

11 610

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 909 118

1 553 175

Summa kortfristiga skulder

14 987 357

47 914 045

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

71 881 882

67 695 746

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-312022-01-01
-2022-12-31

1

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	506 645	462 709
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	944 532	727 607
	1 451 177	1 190 316

Erhållen ränta	48 905	0
Erlagd ränta	-2 233 441	-671 139

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

	-733 359	519 177
--	-----------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning av rörelsefordringar	-419 664	-621 992
Ökning av rörelseskulder	514 027	1 220 970
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-638 996	1 118 155

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-9 360 560	-9 058 009
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 360 560	-9 058 009

Finansieringsverksamheten

Kapitaltillskott	1 200 000	0
Upptagna lån	4 150 000	9 264 000
Amortering av lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 350 000	9 264 000

Årets kassaflöde	-4 649 556	1 324 146
-------------------------	-------------------	------------------

Likvida medel vid periodens början	5 012 587	3 688 441
Likvida medel vid periodens slut	363 031	5 012 587

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen för BRF Rosmaringatan 15-27 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Standardförbättringar	10-50 år
Maskiner och inventarier	5-10 år

Kassaflödesanalys

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

Som likvida medel klassificerar företaget, 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. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

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 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	4 394 547	4 145 600
Hyror bostäder	586 296	648 000
Hyror garage och parkeringsplatser	421 311	376 400
	5 402 154	5 170 000

Not 3 Styrelsearvode

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Styrelsearvode	215 000	187 500
Föreningens revisor	0	6 875
Sociala avgifter	67 552	57 704
	282 552	252 079

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68 482 066	59 424 057
Inköp	9 360 560	9 058 009
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 842 626	68 482 066
Ingående avskrivningar	-6 471 726	-5 745 196
Årets avskrivningar	-943 454	-726 530
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 415 180	-6 471 726
Utgående redovisat värde	70 427 446	62 010 340

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 600	51 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 600	51 600
Ingående avskrivningar	-51 600	-51 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 600	-51 600
Utgående redovisat värde	0	0

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 187	33 187
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 187	33 187
Ingående avskrivningar	-31 709	-30 631
Årets avskrivningar	-1 078	-1 078
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 787	-31 709
Utgående redovisat värde	400	1 478

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB	5,21	2024-10-04	2 934 100	2 994 100
SBAB	3,32	2027-11-17	14 081 715	14 301 715
SBAB	5,08	2024-12-27	1 900 000	2 000 000
SBAB	5,15	2024-09-04	7 200 000	7 275 000
SBAB	3,53	2026-11-17	4 925 000	5 000 000
SBAB	3,93	2025-11-17	12 079 000	0
SBAB	3,93	2025-11-17	6 800 000	0
SBAB	2,86		0	5 499 000
SBAB	2,85		0	2 000 000
SBAB	1,23		0	1 950 000
SBAB	2,84		0	4 750 000
			49 919 815	45 769 815
Kortfristig del av långfristig skuld			12 329 100	45 769 815

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förväntas att refinansieras.

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	50 470 000	45 845 000
	50 470 000	45 845 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Från och med 1 januari 2024 höjs avgiften med 10%. Förklaring till höjningen är främst det ändrade ränteläget, inflationen, ökade elkostnader etc. Vi genomförde en noggrann översyn av alla avtal, inklusive städning, Fastighets- & Utemiljöskötsel, försäkringar, el, vatten, räntor, et cetera, med förhoppningen att kunna omförhandla där det var möjligt.

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 22,5% fr.om. 1/5-2024

Styrelsen för BRF Rosmaringatan 15-27 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 är en s. k. äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen, och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen äger fatigheten Gårdsten 62:15 i Göteborgs kommun med därpå uppförda 6st byggnader med 78 lägenheter och en grovtvättstuga. Byggnaderna är uppförda 1977 (grovtvättstuga 2007).

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Årsberättelse 2023

Det gångna året har varit mödosamt för styrelsen och krävt mycket tid och arbete av alla.

Under våren påbörjades bygget av våra garage vilket var välkommet då vi väntat på detta tillfälle i flera år. Bygget framskred men halkade efter på grund av leveranstider samt sjukdom hos entreprenören. Bygget stod klart i december, cirka 3 månader sent.

Bostads AB Poseidon sa upp våra parkeringsavtal, samtliga 53 (garagen inkluderade) från 1/10 - 23. Efter denna tidpunkt skulle föreningen alltså inte ha parkeringar, vad gör vi nu? Efter samtal med Dennis Andersson på Poseidon så gavs vi tidsfrist fram till dess att våra garage skulle stå klara.

Under hösten förhandlade styrelsen med Bostads AB Poseidon angående undercentralen på Rosmaringatan 35. Vi har gemensamt vatten med Poseidon och debiterats felaktigt under många år. Detta ledde till att Poseidon "bjöd" föreningen på en nödvändig ombyggnad av undercentralen för att separera vattnet så vi betalar vad föreningen brukar och inte vad halva Rosmaringatan förbrukar, ombyggnationen startar efter nyår.

Ekonomi

Föreningens ekonomi har påverkats starkt av det ändrade ränteläget och detta avspeglas i en försämrad likviditet. Föreningens lånevillkor förändrades radikalt i slutet på året från att ha haft en låneränta på ca 1-1,5% så höjdes räntan till 4,5-5%, med lån på ca 50 miljoner så blir det tyvärr mycket pengar extra.

Då årsavgifter och hyresintäkter är föreningens enda inkomstkälla så måste vi vara realistiska och förstå att höjningar av dessa måste ske. Årsavgiften för bostäder har höjts med 6% under 2023.

Medlemsinformation

Antal medlemmar 1/1	78
Avgående medlemmar	-6
Tillkommande medlemmar	6
Antal medlemmar 31/12	78

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 402	5 170	5 017	4 806
Resultat efter finansiella poster	687	584	-640	84
Soliditet (%)	27	29	35	33
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	934	894	868	831
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 634	7 916	6 314	6 087
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 634	7 916	6 314	6 087
Sparande per kvm (kr/kvm)	-104	109	-41	106
Räntekänslighet (%)	9	9	7	7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	204	203	212	162
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	100

Upplysning vid förlust

Föreningen kan finansiera framtida ekonomiska åtaganden med banklån samt via höjning av årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 994 431	8 107 390	4 075 393	-7 187 084	-208 430	19 781 700
Avsättning till underhållsfond			1 271 000	-1 271 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-208 430	208 430	0
Nya insatser och upplåtelseavg.	223 054	976 946				1 200 000
Årets resultat					-1 677 891	-1 677 891
Belopp vid årets utgång	15 217 485	9 084 336	5 346 393	-8 666 514	-1 677 891	19 303 809

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 666 514
årets förlust	-1 677 891
	-10 344 405

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 271 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-11 615 405
	-10 344 405

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			
Nettoomsättning	2	5 402 154	5 169 980
Övriga rörelseintäkter		0	50
Summa rörelseintäkter		5 402 154	5 170 030
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-2 942 604	-3 166 034
Övriga externa kostnader		-725 820	-561 602
Personalkostnader	3	-282 552	-252 079
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-944 532	-727 607
Summa rörelsekostnader		-4 895 508	-4 707 321
Rörelseresultat		506 645	462 709
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48 905	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 233 441	-671 139
Summa finansiella poster		-2 184 536	-671 139
Resultat efter finansiella poster		-1 677 891	-208 430
Resultat före skatt		-1 677 891	-208 430
Årets resultat		-1 677 891	-208 430

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	70 427 446	62 010 340
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	6	400	1 478
Summa materiella anläggningstillgångar		70 427 846	62 011 818

Summa anläggningstillgångar

70 427 846

62 011 818

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		884 279	488 645
Övriga fordringar		45 592	22 282
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		161 134	160 414
Summa kortfristiga fordringar		1 091 005	671 341

Kassa och bank

Kassa och bank		363 031	5 012 587
Summa kassa och bank		363 031	5 012 587
Summa omsättningstillgångar		1 454 036	5 683 928

SUMMA TILLGÅNGAR

71 881 882

67 695 746

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter

24 301 821

23 101 821

Fond för yttre underhåll

5 346 394

4 075 394

Summa bundet eget kapital

29 648 215

27 177 215

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-8 666 514

-7 187 084

Årets resultat

-1 677 891

-208 430

Summa fritt eget kapital

-10 344 405

-7 395 514

Summa eget kapital

19 303 810

19 781 701

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

37 590 715

0

Summa långfristiga skulder

37 590 715

0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

12 329 100

45 769 815

Leverantörsskulder

637 425

567 277

Skatteskulder

10 639

12 168

Övriga skulder

101 075

11 610

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 909 118

1 553 175

Summa kortfristiga skulder

14 987 357

47 914 045

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

71 881 882

67 695 746

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		506 645	462 709
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		944 532	727 607
		1 451 177	1 190 316
Erhållen ränta		48 905	0
Erlagd ränta		-2 233 441	-671 139
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-733 359	519 177
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-419 664	-621 992
Ökning av rörelseskulder		514 027	1 220 970
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-638 996	1 118 155
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-9 360 560	-9 058 009
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-9 360 560	-9 058 009
Finansieringsverksamheten			
Kapitaltillskott		1 200 000	0
Upptagna lån		4 150 000	9 264 000
Amortering av lån		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		5 350 000	9 264 000
Årets kassaflöde		-4 649 556	1 324 146
Likvida medel vid periodens början		5 012 587	3 688 441
Likvida medel vid periodens slut		363 031	5 012 587

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen för BRF Rosmaringatan 15-27 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Standardförbättringar	10-50 år
Maskiner och inventarier	5-10 år

Kassaflödesanalys

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

Som likvida medel klassificerar företaget, 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. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

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 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	4 394 547	4 145 600
Hyror bostäder	586 296	648 000
Hyror garage och parkeringsplatser	421 311	376 400
	5 402 154	5 170 000

Not 3 Styrelsearvode

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Styrelsearvode	215 000	187 500
Föreningens revisor	0	6 875
Sociala avgifter	67 552	57 704
	282 552	252 079

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68 482 066	59 424 057
Inköp	9 360 560	9 058 009
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 842 626	68 482 066
Ingående avskrivningar	-6 471 726	-5 745 196
Årets avskrivningar	-943 454	-726 530
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 415 180	-6 471 726
Utgående redovisat värde	70 427 446	62 010 340

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 600	51 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 600	51 600
Ingående avskrivningar	-51 600	-51 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 600	-51 600
Utgående redovisat värde	0	0

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 187	33 187
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 187	33 187
Ingående avskrivningar	-31 709	-30 631
Årets avskrivningar	-1 078	-1 078
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 787	-31 709
Utgående redovisat värde	400	1 478

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB	5,21	2024-10-04	2 934 100	2 994 100
SBAB	3,32	2027-11-17	14 081 715	14 301 715
SBAB	5,08	2024-12-27	1 900 000	2 000 000
SBAB	5,15	2024-09-04	7 200 000	7 275 000
SBAB	3,53	2026-11-17	4 925 000	5 000 000
SBAB	3,93	2025-11-17	12 079 000	0
SBAB	3,93	2025-11-17	6 800 000	0
SBAB	2,86		0	5 499 000
SBAB	2,85		0	2 000 000
SBAB	1,23		0	1 950 000
SBAB	2,84		0	4 750 000
			49 919 815	45 769 815
Kortfristig del av långfristig skuld			12 329 100	45 769 815

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förväntas att refinansieras.

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	50 470 000	45 845 000
	50 470 000	45 845 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften för bostäder har höjts med 10% den 1/1-2024 samt 22,5% från 1/5-2024. Garageavgifter har höjts till 850 kr och parkeringshyror till 500 kr från 1/5-2024.

Angered / 2024

Peter Gunnarsson
Suppleant

Christer Antonsson

Elvir Islamovic

Adja Swa

Ahmet Muriqi

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2024

JPA Revision AB

Daniel Larin
Auktoriserad revisor

Erling Johansson
Föreningens revisor