



FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

BRF Rosklinten 3

Årsredovisning 2023



Årsredovisning för
Brf Rosklinten 3
769634-6316

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Noter till resultaträkning	11-12
Övriga noter	14
Underskrifter	15

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Rosklinten 3, 769634-6316 får härmed avge årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-04-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-26 hos bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen,

Föreningen äger fastigheten Rosklinten 3 i Solna kommun, omfattande adressen Östervägen 1, 169 52 Solna. Fastigheten Rosklinten 3 byggdes 1943. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet.

19 st lägenheter, bostadsrätt	1143 kvm
2 st lägenheter, hyrerätt	112 kvm
Totalt	1255,0 kvm

På föreningens Fastighet finns 10 st parkeringsplatser varav 10 st hyrs ut till medlemmarna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Föreningsstämma ägde rum 2023-05-25 på Solna bibliotek i Solna Centrum, 11 st medlemmar deltog och representerade 11 st lägenheter (11 st medlemskap) och 1 st via fullmakt representerade 2 st lägenheter, totalt 13 st. På stämman valdes styrelse, revisor och revisorssuppleant. Det beslutades om att utföra två gemensamma städdagar per år, i maj och oktober.

Styrelsen har utgjorts av:

Ordförande Birgitta Sjöberg Eriksson

Kassör Lennart Söderberg

Ledamot Manne Kallin

Ledamot Johan Häger

Ledamot Jonathan Nyström Müller

Suppleant Soonjae Lee

Föreningens firma tecknas av 2 ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 st protokollförda styrelsemöten och 2 st budgetmöte.

Revisor har varit Sofie Stenqvist.

Revisorssuppleant har varit Christina Söderberg.

Föreningen har låtit utföra mindre normala underhållsarbeten i fastigheten.

Föreningen har ombildat hyresrätt 1201 till bostadsrätt och sålt denna.

Föreningen har efter försäljningen amorterat 2 miljoner på föreningslånet som därefter är på 12 miljoner kronor.

Under 2024 planerar föreningen föreslå avgiftshöjningar för att motverka höjda kostnader för drift och abonnemang samt det förhöjda ränteläget.

2 st lägenheter har bytt ägare.

Vid årets slut var det 19 medlemmar i föreningen.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Styrelsen i Brf. Rosklinten 3.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	909	808	829	823
Resultat efter fin. poster (tkr)	-910	-643	-406	-174
Soliditet (%)	75,5	71,9	71,9	72,4

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	621	532
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	9 562	11 155
Sparande per kvm totalyta (kr)	-328	-119
Räntekänslighet (%)	18	24
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	208	204

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	37 683 721		200 000	-988 792	-642 767	36 252 162
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			100 000	-100 000		
Balanseras i ny räkning				-642 767	642 767	
Nyupplåtelse av Ig	125 609	324 391				2 450 000
Årets resultat					-909 824	-909 824
Belopp vid årets utgång	39 809 330	324 391	300 000	-1 731 559	-909 824	37 792 338

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-1 731 559
Årets resultat	<u>-909 824</u>
Totalt	-2 641 383

Avsättning till yttre fond	100 000
Uttag ur yttre fond	-182 252
Balanseras i ny räkning	<u>-2 559 131</u>
Summa	-2 641 383

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	909 478	807 521
Övriga rörelseintäkter		16 606	360
Summa rörelseintäkter		926 084	807 881
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-885 971	-942 016
Övriga externa kostnader	4	-54 841	-6 026
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-328 288	-281 460
Summa rörelsekostnader		-1 269 100	-1 229 502
Rörelseresultat		-343 016	-421 621
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 990	863
Räntekostnader och liknande resultatposter		-578 798	-222 009
Summa finansiella poster		-566 808	-221 146
Resultat efter finansiella poster		-909 824	-642 767
Resultat före skatt		-909 824	-642 767
Årets resultat		-909 824	-642 767

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	48 685 219	48 966 679
Inventarier, maskiner och installationer		133 408	180 236
Summa materiella anläggningstillgångar		48 818 627	49 146 915
Summa anläggningstillgångar		48 818 627	49 146 915
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 066	310
Övriga fordringar		16 097	3 366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 100	20 749
Summa kortfristiga fordringar		62 263	24 425
Kassa och bank	6		
Kassa och bank		1 163 814	1 270 916
Summa kassa och bank		1 163 814	1 270 916
Summa omsättningstillgångar		1 226 077	1 295 341
SUMMA TILLGÅNGAR		50 044 704	50 442 256

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 133 721	37 683 721
Fond för yttre underhåll		300 000	200 000
Summa bundet eget kapital		<u>40 433 721</u>	<u>37 883 721</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 731 559	-988 792
Årets resultat		-909 824	-642 767
Summa fritt eget kapital		<u>-2 641 383</u>	<u>-1 631 559</u>
Summa eget kapital		<u>37 792 338</u>	<u>36 252 162</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		-	14 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>-</u>	<u>14 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	7	12 000 000	-
Leverantörsskulder		73 677	28 276
Skatteskulder		65 268	31 899
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		113 421	129 919
Summa kortfristiga skulder		<u>12 252 366</u>	<u>190 094</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>50 044 704</u>	<u>50 442 256</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är för första gången upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Byggnad	1%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2023-12-31	2022
Årsavgifter	682 847	585 073
Hyror	220 171	217 111
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 460	5 282
Övriga hyresintäkter		55
	<u>909 478</u>	<u>807 521</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2023-12-31	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	5 575	
Städning	37 671	30 899
Tillsyn, besiktning, kontroller	65 910	12 010
Trädgårdsskötsel	55 481	
Snöröjning	5 500	
Reparationer	87 510	250 274
El	56 498	76 169
Uppvärmning	186 323	158 064
Vatten	18 758	21 584
Sophämtning	29 846	30 240
Försäkringspremie	25 394	21 320
Fastighetsavgift bostäder	33 369	31 899
Övriga fastighetskostnader	161	
Kabel-tv/Bredband/IT	33 671	36 732
Förvaltningsarvode ekonomi	48 776	47 773
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 020	480
Panter och överlåtelse	7 219	8 694
Övriga externa tjänster	5 037	4 238
	<u>703 719</u>	<u>730 376</u>
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	106 561	
El	25 691	
Hissar	50 000	
Lås		211 640
	<u>182 252</u>	<u>211 640</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>885 971</u>	<u>942 016</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022</i>
Telefon	4 841	2 736
Konsultarvode	<u>50 000</u>	<u>3 290</u>
Summa	54 841	6 026

Noter till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	28 146 414	28 146 414
-Mark	22 321 390	22 321 390
Utgående anskaffningsvärde	50 467 804	50 467 804
Avskrivningar enligt plan		
Ingående balans	-1 501 125	-1 219 665
Åretsavskrivning enligt plan	-281 460	-281 460
	-1 782 585	-1 501 125
Redovisat värde vid årets slut	48 685 219	48 966 679
Taxeringsvärde		
Byggnader		17 800 000
Mark		21 600 000
		39 400 000
Bostäder		39 400 000
Lokaler		
		39 400 000

Not 6 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Svenska Handelsbanken	246 112	408 162
Avräkningskonto Fastighetsägarna	917 702	862 754
Summa	1 163 814	1 270 916

Not 7 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31
Stadshypotek AB	2024-03-07	5,28%	12 000 000
			12 000 000
Varav kortfristig del			-12 000 000

Övriga noter

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	14 150 000	14 150 000
Summa ställda säkerheter	14 150 000	14 150 000

Not 9 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Brf Rosklinten 3
769634-6316

Underskrifter

Ort och datum - *Solna 2024-04-25*

Birgitta Sjöberg Eriksson
Birgitta Sjöberg Eriksson
Styrelseordförande

Lennart Söderberg
Lennart Söderberg

Manne Kallin

Manne Kallin

Johan Häger
Johan Häger

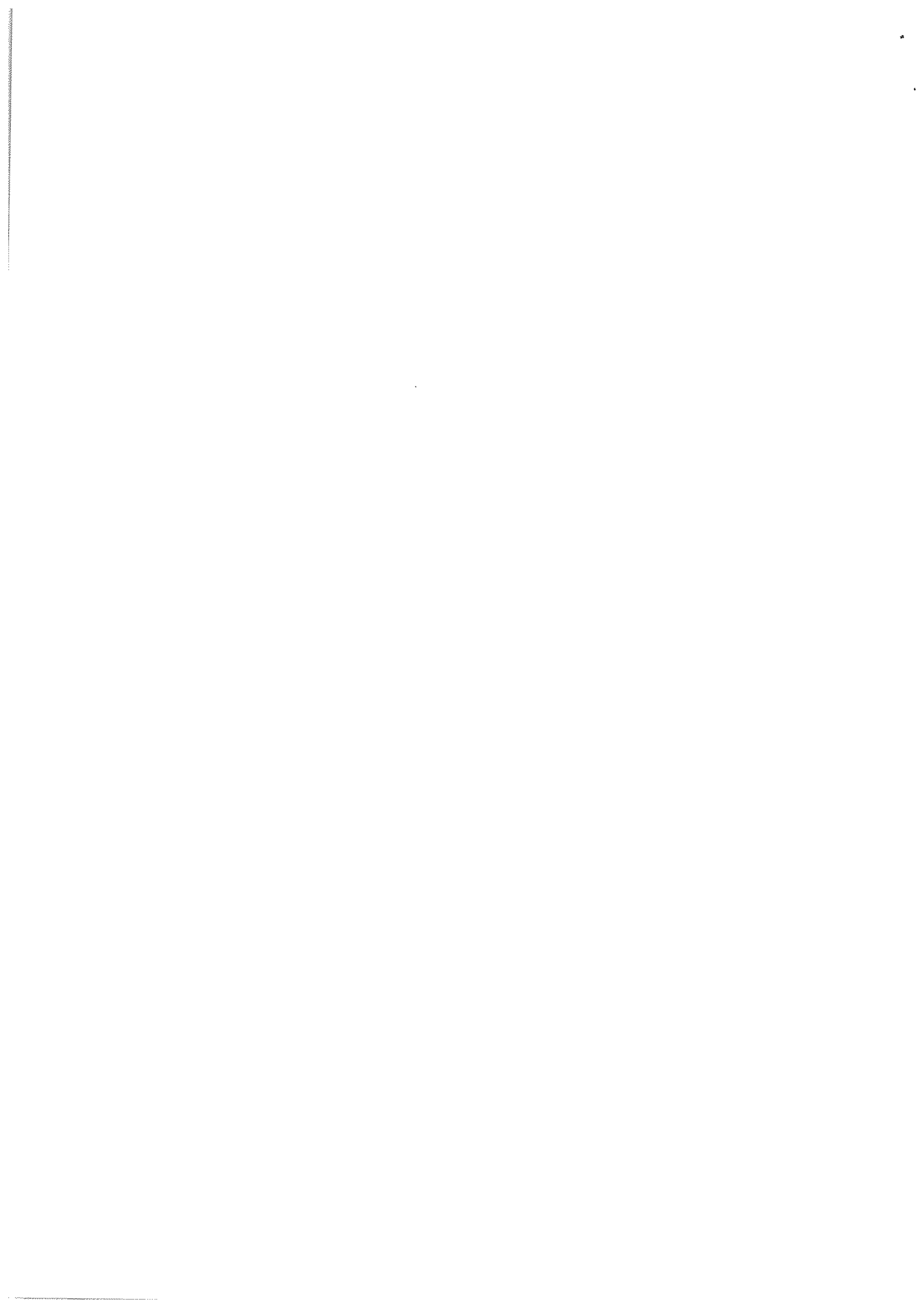
Jonathan Nyström Müller
Jonathan Nyström Müller

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 -

Stenqvist Sofie
Revisor

Kommentar:
Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Birgitta Sjöberg Eriksson
2024-09-03



Underskrifter

Ort och datum *Solna den 25 april 2024*

Birgitta Sjöberg Eriksson
Birgitta Sjöberg Eriksson
Styrelseordförande

Lennart Söderberg
Lennart Söderberg

Manne Kallin

Johan Häger
Johan Häger

Jonathan Nyström Müller

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 -

Stenqvist Sofie
Stenqvist Sofie
Revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

makulerad



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

