

Årsredovisning

Bonum Bostadsrättsförening
Rosenrot
Org nr: 769633–3207

2023-01-01 – 2023-12-31



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bonum
Bostadsrättsförening Rosenrot får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2016-12-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-07-05 och nuvarande stadgar registrerades 2017-03-23.

Föreningen har sitt säte i Mölndals kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mölndal Kummeln 1 i Mölndals kommun. På fastigheten finns byggnad med 50 lägenheter som var färdigställd 2018. Fastigheten adress är Broslättsgränd 21 – 25 i Mölndal.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	15	
3 rum och kök	30	
4 rum och kök	5	

Total tomtarea 2220 m²

Bostäder bostadsrätt 3 787 m²

Total bostadsarea 3 787 m²

Årets taxeringsvärde 134 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 134 000 000 kr

Föreningen disponerar garageplatser i garage som är inrättat som gemensamhetsanläggning och finns under fastigheten. Hyra av garageplats sker via Mölndals Parkerings AB (MPAB).



Förvaltning

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:1 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighetsbehov av stomme och grundläggning inom östra delen av kvarteret Kummeln. I gemensamhetsanläggningen Kummeln GA:1 ingår 8 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter samt Åby 1:88 och Åby 1:90. Anläggningen kommer att förvaltas via delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 8253/36826-delar (ca 22,4%) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:3 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av garage och boendeparkering. I gemensamhetsanläggning Kummeln GA:3 ingår 6 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter. Anläggningen kommer att förvaltas av Kummelns samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 40/147-delar (ca 27,52%) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:4 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av hiss och trapphus. I gemensamhetsanläggning Kummeln GA:4 ingår 6 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter. Anläggningen kommer att förvaltas av Kummeln samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 1/100-delar (1%) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:5 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av innergård och tekniska installationer. I gemensamhetsanläggning Kummeln GA:5 ingår 3 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter och Åby 1:90. Anläggningen kommer att förvaltas av Kummelns samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 40/100-delar (40%) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:6 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av hiss. I gemensamhetsanläggning Kummeln GA:6 ingår 3 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter och Koljan 4. Anläggningen kommer att förvaltas av Kummelns samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 1/100-delar (1%) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:7 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av hiss. I gemensamhetsanläggning Kummeln GA:7 ingår 3 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter och Koljan 4. Anläggningen kommer att förvaltas av Kummelns samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 1/100-delar (1%) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:8 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av spillvattenledning. I gemensamhetsanläggningen Kummeln GA:8 ingår 2 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter. Anläggningen kommer att förvaltas via delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 55/100-delar (55%) av driftskostnaderna.

Samfällighetsförening

Föreningen ingår i Kummelns samfällighetsförening tillsammans med Riksbyggen bostadsrättsföreningarna Tigeröga, Grandalia, Lobelia, Petunia och Browallia. Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningarna Kummeln GA:3-7.

Verksamheten

En trafikolycka inträffade i garaget i september då en bil körde in i väggen som vetter mot entrén på Broslättsgratan 25. Väggar i entrén trycktes in. Turligt nog så skadades ingen person. Reparationen ska vara klar i början av år 2024.

Styrelsen driver också ärende om att förstärka väggen i garaget för att förhindra att en liknande skada inträffar i framtiden.

En vattenskada i en lägenhet på Broslättskatan 25 har tagit nästan 5 år att åtgärda. Riksbyggen har föreslagit en, från bostadsrättshavarens och även styrelsens mening, mycket oansenlig och symbolisk ersättningssumma för allt obehag och alla inskränkningar som detta inneburit i nyttjandet av lägenheten.

Vår förening har ansett att den ekonomiska förvaltningen har varit misskött av Riksbyggen under lång tid och har därför begärt kompensation för allt merarbete detta åsamkat styrelsen. Riksbyggen har gått med på att kompensera oss med 50 000 kr, vilket accepterats av oss.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 35 tkr. Planerat underhåll har inte varit aktuellt under året.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2023. Behållningen i föreningens underhållsfond var då 1 553 tkr. Med de åtgärder som finns inlagda i underhållsplanen och med en fondbehållning som finns enligt senaste årsredovisningen krävs en avsättning till underhållsfonden på 448 tkr (118 kr/kvm/år) för att underhållsfonden inte ska visa ett underskott 30 år framåt. Vid utgången av år 2023 var underhållsfonden på 2 001 tkr.

Kommande underhållsarbeten inom de närmaste 5 åren

- År 2024: Rensning av ventilationskanaler FT/FTX-system och obligatoriskt ventilationskontroll (OVK), beräknad kostnad 170 tkr.
- År 2026 - 2028: Målningsarbeten, dammbindning betonggolv, stamspolning och OVK (vart tredje år), beräknad kostnad 140 tkr.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Olmarker	Ordförande	2025
Christer Berggren	Sekreterare	2024
Dennis Börjesson	Vice ordförande	2024
Barbro Karlsson	Ledamot	2025
Karl-Linus Johansson	Ledamot Riksbyggen	Tillsvidare
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Högfeldt	Suppleant	2024
Jan Siljedahl	Suppleant	2025
Lars-Erik Uhlegård	Suppleant	2024
Sophia Vikström	Suppleant Riksbyggen	Tillsvidare

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Nils Wikander	Förtroendevald revisor	2024
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Ingrid Arnholm	2024	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingvar Holmander	2024
Pertti Eerikäinen (avgått under året)	2024

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

Ordförande har ordet

Styrelsen har varit intakt sedan starten i oktober 2019. En suppleant har tillkommit men ingen har lämnat. Vi känner varandra väl och samarbetet fungerar bra. Styrelsen är bred och kompetent. Kontakter och återkoppling från medlemmarna är mycket viktigt. Vi informerar alla medlemmar om nyheter via minst tre infobrev om året. Trivselgruppen gör ett mycket uppskattat jobb och har arrangerat aktiviteter som grillkväll med darttävling, reseberättelser, seniorshopen, pubkväll, lussekaffe samt julfest. Det allmänna ekonomiska läget med höjda energipriser och bolånekostnader har påverkat även Rosenrot. Styrelsen arbetar hårt för att hålla nere kostnaderna för föreningen och medlemmarna. Vi tog ändå beslut på budgetmötet i oktober år 2023 om att höja lägenhetsavgifterna fr o m år 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 75 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 75 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 9%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 14% från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 708 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte avgifter som debiteras enligt faktisk förbrukning eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st).



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	2 939	2 616	2 611	2 645	2 510
Rörelsens intäkter	3 122	2 638	2 652	2 669	2 532
Resultat efter finansiella poster*	-1 235	-1 390	-1 096	-903	-1 192
Årets resultat	-1 235	-1 390	-1 096	-903	-1 192
Resultat exkl avskrivningar	517	361	656	849	560
Balansomslutning	216 152	216 814	218 232	219 312	220 415
Soliditet %*	83	83	83	83	84
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	99	98	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	776	691	690	699	665
Driftkostnader kr/kvm	294	339	260	195	249
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	294	339	255	195	249
Energikostnad kr/kvm*	169	172	154	108	185
Underhållsfond kr/kvm	528	410	301	199	100
Reservering till underhållsfond kr/kvm	118	109	107	100	100
Sparande kr/kvm*	136	95	179	224	148
Ränta kr/kvm	267	146	138	164	84
Skuldsättning kr/kvm*	9 405	9 424	9 441	9 459	9 475
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	9 405	9 424	9 441	9 459	9 475
Räntekänslighet %*	12,1	13,6	13,7	13,5	14,3

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.



Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Föreningen har i likhet med andra nybyggda föreningar stora kostnader för avskrivningar. Föreningens avskrivningar leder till negativt resultat för 2023. I resultatet ingår avskrivningar med 1 751 tkr, exkluderas avskrivningarna blir resultatet 517 tkr.

Föreningens har ett kassaflöde som gör att likviditeten är oförändrad och har ett sparande som överstiger behov av avsättning till planerat underhåll.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	185 090 000	1 553 295	-4 743 087	-1 390 588
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 390 588	1 390 588
Reservering underhållsfond		448 000	-448 000	
Årets resultat				-1 235 140
Vid årets slut	185 090 000	2 001 295	-6 581 675	-1 235 140

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 133 675
Årets resultat	-1 235 140
Årets fondreservering enligt stadgarna	-448 000
Summa	-7 816 815

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 7 816 815**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 939 176	2 616 375
Övriga rörelseintäkter	Not 3	182 376	21 328
Summa rörelseintäkter		3 121 552	2 637 703
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 111 369	-1 284 305
Övriga externa kostnader	Not 5	-444 425	-384 009
Personalkostnader	Not 6	-88 465	-80 803
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 751 799	-1 751 799
Summa rörelsekostnader		-3 396 057	-3 500 917
Rörelseresultat		-274 506	-863 213
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 500	7 200
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	50 877	19 044
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 013 010	-553 619
Summa finansiella poster		-960 634	-527 375
Resultat efter finansiella poster		-1 235 140	-1 390 588
Årets resultat		-1 235 140	-1 390 588



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	212 241 005	213 992 804
Summa materiella anläggningstillgångar		212 241 005	213 992 804
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	75 000	75 000
Andra långfristiga andelar	Not 12	566 622	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		641 622	75 000
Summa anläggningstillgångar		212 882 627	214 067 804
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	506 215	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	221 254	172 896
Summa kortfristiga fordringar		727 469	172 896
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 542 152	2 573 136
Summa kassa och bank		2 542 152	2 573 136
Summa omsättningstillgångar		3 269 621	2 746 032
Summa tillgångar		216 152 247	216 813 836



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	185 090 000	185 090 000	
Fond för yttre underhåll	2 001 295	1 553 295	
Summa bundet eget kapital	187 091 295	186 643 295	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-6 581 675	-4 743 087	
Årets resultat	-1 235 140	-1 390 588	
Summa fritt eget kapital	-7 816 815	-6 133 675	
Summa eget kapital	179 274 480	180 509 620	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	11 970 000	23 665 225
Summa långfristiga skulder		11 970 000	23 665 225
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	23 648 325	12 037 600
Leverantörsskulder		114 145	134 484
Övriga skulder	Not 17	566 622	-231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	578 675	467 139
Summa kortfristiga skulder		24 907 767	12 638 992
Summa eget kapital och skulder		216 152 247	216 813 836



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster Not 19	-1 235 140	-1 390 588
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 751 799	1 751 799
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	516 659	361 211
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-554 573	5 492
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	658 050	22 881
Kassaflöde från den löpande verksamheten	620 137	389 584
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	-566 622	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-566 622	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-84 500	-50 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-84 500	-50 700
Årets kassaflöde	-30 985	338 884
Likvidamedel vid årets början	2 573 137	2 234 253
Likvidamedel vid årets slut	2 542 152	2 573 136



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 683 056	2 461 536
Vattenavgifter	91 480	75 147
Elavgifter	164 640	79 692
Summa nettoomsättning	2 939 176	2 616 375

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Gästlägenhet och lokal	19 050	0
Övriga avgifter	7 726	0
Övriga hyresintäkter	0	1 100
Övriga ersättningar	0	14 190
Erhållna statliga bidrag	91 648	0
Övriga rörelseintäkter	63 952	6 038
Summa övriga rörelseintäkter	182 376	21 328

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Reparationer	-35 315	-82 015
Samfällighetsavgifter	-91 750	-200 483
Försäkringspremier	-43 189	-38 513
Kabel- och digital-TV	-22 689	-24 109
Återbäring från Riksbyggen	3 500	4 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-47 279	-44 085
Serviceavtal	-15 299	-15 238
Obligatoriska besiktningar och hissavtal	-51 401	-19 428
Bevakningskostnader	0	-801
Övriga utgifter, köpta tjänster	-17 941	-20 000
Förbrukningsinventarier	-18 179	-29 705
Vatten	-64 862	-70 375
Fastighetsel	-307 748	-332 896
Uppvärmning	-266 705	-248 851
Sophantering och återvinning	-124 078	-109 809
Förvaltningsarvode drift	-8 433	-52 099
Summa driftskostnader	-1 111 369	-1 284 305



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fritidsmedel	-4 513	-12 705
Förvaltningsarvode administration	-360 110	-338 413
Styrelsearvode	-8 345	0
Arvode, yrkesrevisor	-25 000	-18 750
Övriga förvaltningskostnader	-34 000	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 675	-4 589
Kontorsmateriel	-3 828	-4 985
Medlems- och föreningsavgifter	-2 000	-2 000
Bankkostnader	-2 797	-2 325
Övriga externa kostnader	-156	-243
Summa övriga externa kostnader	-444 425	-384 009

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-71 222	-63 825
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 071	-7 981
Sociala kostnader	-10 172	-8 997
Summa personalkostnader	-88 465	-80 803

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 751 799	-1 751 799
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 751 799	-1 751 799

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 500	7 200
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 500	7 200

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	50 815	17 811
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	1 233
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	20	0
Övriga ränteintäkter	42	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	50 877	19 044

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	210 300 000	210 300 000
Mark	10 700 000	10 700 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	221 000 000	221 000 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-7 007 196	-5 255 397
	-7 007 196	-5 255 397

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 751 799	-1 751 799
	-1 751 799	-1 751 799

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-8 758 995	-7 007 196
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	201 541 005	203 292 804
Mark	10 700 000	10 700 000

Totalt taxeringsvärde

	134 000 000	134 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>95 000 000</i>	<i>95 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>39 000 000</i>	<i>39 000 000</i>

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar i Riksbyggen	75 000	75 000
Summa andra långfristiga fordringar	75 000	75 000

Not 12 Andra långfristiga andelar

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar i Kummelns samfällighetsförening	566 622	0
Summa andra långfristiga andelar	566 622	0

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fordran på leverantör	55 000	0
Skattekonto	3 252	0
Moms	6 096	0
Fordran på samfällighetsförening	441 867	0
Summa övriga fordringar	506 215	0

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	9 003	0
Förutbetalda försäkringspremier	51 001	43 189
Förutbetalda driftkostnader	0	29 508
Förutbetalt förvaltningsarvode	114 688	86 302
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	942
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 563	12 955
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	221 254	172 896

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 552 640	1 511 533
Transaktionskonto	989 512	1 061 603
Summa kassa och bank	2 542 152	2 573 136

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	35 618 325	35 702 825
Nästa års amortering och omsättning av lån på långfristiga skulder till kreditinstitut	-23 648 325	-12 037 600
Långfristig skuld vid årets slut	11 970 000	23 665 225

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
DANSKE BANK	2,25%	2024-07-01	11 762 825,00	0,00	84 500,00	11 678 325,00
STADSHYPOTEK	4,67%	2024-01-02	11 970 000,00	0,00	0,00	11 970 000,00
STADSHYPOTEK	3,15%	2025-06-30	11 970 000,00	0,00	0,00	11 970 000,00
Summa			35 702 825,00	0,00	84 500,00	35 618 325,00

*Senast kända räntesatser.

Lån som villkorsändras under det kommande räkenskapsåret klassificeras som kortfristig skuld.



Not 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld till samfällighetsföreningen	566 622	0
Övriga skulder	0	-231
Summa övriga skulder	566 622	-231

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	6 370	6 370
Upplupna räntekostnader	138 104	739
Upplupna driftkostnader	4 522	19 603
Upplupna elkostnader	35 390	46 017
Upplupna vattenavgifter	22 529	0
Upplupna värmekostnader	46 513	40 356
Upplupna kostnader för renhållning	29 072	0
Upplupna styrelsearvoden	20 275	20 275
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	105 819
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	275 900	227 959
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	578 675	467 139

Not 19 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalys

	2023-12-31	2022-12-31
Erhålla räntor	41 874	19 044
Erlagda räntor	875 646	552 780

Not 20 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	35 910 000	35 910 000

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Jan Olmarker

Christer Berggren

Dennis Börjesson

Barbro Karlsson

Karl-Linus Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Nils Wikander
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bonum Brf Rosenrot, org. nr 769633-3207

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bonum Brf Rosenrot för år 2023.

Enligt vår 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bonum Brf Rosenrot för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 fortlopande 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Nils Wikander
Förtroendevald revisor



Bonum Bostadsrättsförening Rosenrot

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bonum Bostadsrättsförening
Rosenrot i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860