

Årsredovisning
för
BRF Rosmaringatan 15-27
769613-4019

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för BRF Rosmaringatan 15-27 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 både fastigheten och marken till 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 som är uppdaterad per 2022-02-04.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Årsberättelse 2024

Verksamhetsåret 2024 har präglats av flera ekonomiska och tekniska utmaningar, samt genomförda investeringar som syftar till att säkerställa föreningens långsiktiga värde och funktion. Nedan följer en sammanfattning av de viktigaste händelserna under året.

Ekonomi och avgifter: Under 2024 har föreningen genomfört två höjningar av årsavgifterna. Den första höjningen, som genomfördes i januari, var på 10%, följd av en ytterligare höjning på 25% kort därefter. Denna nödvändiga justering av avgifterna var en direkt följd av det förändrade ränteläget. I årsredovisningen för 2023 nämndes att föreningen hade förutsatt en låneränta på 11,5%, men under året steg denna ränta till omkring 5%. Detta har medfört ett ökat behov av att justera årsavgifterna för att täcka föreningens kostnader för lån om ca 50 miljoner kronor.

Styrelsen har för avsikt att inte genomföra årliga höjningar av avgifterna framöver, men förstår att oförutsedda händelser kan inträffa, varför inga garantier kan ges. Målet är att så snart som möjligt kunna pressa ned avgifterna i takt med att föreningens ekonomi stabiliseras. På grund av bundna lån så är en avgiftssänkning inte aktuellt i dagsläget.

Investeringar och renoveringar: Föreningen har genomfört ett flertal omfattande investeringar och renoveringar under året, som en del av den långsiktiga underhållsplanen. Några av de mest betydande åtgärderna inkluderar:

Garagebyggnation: Föreningen har sent under 2023 färdigställt byggnationen av garageplatser, där varje bostad nu har en tillhörande garageplats på ett inhägnat område med grind.

Renovering av utegården: Utegården har renoverats och moderniserats för att förbättra boendemiljön (tidigare år).

Inglasade balkonger: Nya inglasade balkonger har byggts för att ge medlemmarna en förbättrad boendekomfort (tidigare år).

Stamrenovering: En omfattande stamrenovering har genomförts för att säkerställa byggnadernas långsiktiga funktion och minska risken för framtida skador (tidigare år).

Trots dessa investeringar har föreningen också stött på vissa tekniska problem. Det har varit en hel del strul med garageportarna och grindarna, vilket har krävt mycket tid och resurser för att åtgärda. Dessutom har den elektriska grinden vid bommen till innergården ersatts med en klassisk järngrind efter upprepade skador som har kostat föreningen pengar att reparera.

Underhåll och reparationer: Under året har föreningen genomfört ett flertal underhållsarbeten på byggnaderna för att säkerställa att fastigheterna är i gott skick. Bland de viktigaste åtgärderna kan nämnas:

Takunderhåll: Plåttaken på samtliga huskroppar har lappats och lagats.

Byten av ruttna plank: Ruttna plank har bytts ut, och rostskyddsbehandlingar samt tätning av håligheter på plåttak har genomförts efter en besiktning från Fuktab.

Belysning: Följande underhåll har även genomförts: halogenbelysning har ersatts med LED-armaturer på föreningens gemensamma ytor för att minska energiförbrukningen och förlänga belysningens livslängd.

Försäkringsärenden: Under året har föreningen haft ett flertal försäkringsärenden, särskilt relaterade till vattenläckage. Dessa läckage har orsakat skador på både gemensamma ytor och enskilda lägenheter, vilket har lett till att föreningen har behövt begära ersättning från försäkringsbolaget för att täcka reparationskostnader. Föreningen har arbetat aktivt med försäkringsbolaget för att hantera ärendena och åtgärda skadorna, och vi kommer att fortsätta övervaka och åtgärda eventuella risker för framtida läckage för att minska risken för ytterligare skador.

Händelser under året: Under 2024 har ett dödsbo uppstått i en av föreningens lägenheter som tidigare hyrts ut. I samband med detta har föreningen genomfört en renovering av lägenheten och lagt ut lägenheten till försäljning i samarbete med Svensk Fastighetsförmedling.

Kommande åtgärder: Föreningen har fått information från både Riksbyggen och rörläggare om att ett mer omfattande rörarbete behöver utföras för att förebygga legionellabakteriell bildning i våra vattenledningar. Detta arbete omfattar installation av backventiler och separata avstängare för varmt och kallt vatten. Arbetet har godkänts och är planerat att genomföras under början av 2025.

Sammanfattning: Sammanfattningsvis har 2024 varit ett händelserikt år för föreningen med både investeringar och utmaningar men allra största fokus har lagts på underhåll och reparationer. Trots höjda avgifter har föreningen arbetat aktivt för att förbättra boendemiljön och säkerställa byggnadernas långsiktiga hållbarhet. Styrelsen ser positivt på framtiden och kommer att fortsätta arbeta för att minska kostnaderna och bibehålla en god förvaltning av föreningens resurser.

Medlemsinformation

Antal medlemmar 1/1	70
Avgående medlemmar	-5
Tillkommande medlemmar	5
Antal medlemmar 31/12	70

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 943	5 402	5 170	5 017
Resultat efter finansiella poster	-152	687	584	-640
Soliditet (%)	27	27	29	35
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 342	1 044	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 661	8 634	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 679	9 648	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	137	-104	0	0
Räntekänslighet (%)	7	9	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	209	204	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81	75	0	0

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	15 217 485	9 084 336	5 346 393	-8 666 514	-1 677 891	19 303 809
Ianspråktagande underhållsfond			1 271 000	-1 271 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 677 891	1 677 891	0
Årets resultat				-11 615 40	-152 071	-152 071
Belopp vid årets utgång	15 217 485	9 084 336	6 617 393	5	-152 071	19 151 738

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 615 405
årets förlust	-152 071
	-11 767 476

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 271 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-13 038 476
	-11 767 476

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 943 416	5 402 154
Övriga rörelseintäkter		1 449	0
Summa rörelseintäkter		6 944 865	5 402 154
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-3 558 902	-2 942 604
Övriga externa kostnader		-473 234	-725 820
Personalkostnader	3	-295 777	-282 552
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-806 608	-944 532
Summa rörelsekostnader		-5 134 521	-4 895 508
Rörelseresultat		1 810 345	506 645
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 174	48 905
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 971 590	-2 233 441
Summa finansiella poster		-1 962 416	-2 184 536
Resultat efter finansiella poster		-152 071	-1 677 891
Resultat före skatt		-152 071	-1 677 891
Årets resultat		-152 071	-1 677 891

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	69 621 238	70 427 446
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	400
Summa materiella anläggningstillgångar		69 621 238	70 427 846

Summa anläggningstillgångar

69 621 238

70 427 846

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		63 666	884 279
Övriga fordringar		47 824	45 592
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		213 777	161 134
Summa kortfristiga fordringar		325 267	1 091 005

Kassa och bank

Kassa och bank		1 010 783	363 031
Summa kassa och bank		1 010 783	363 031
Summa omsättningstillgångar		1 336 050	1 454 036

SUMMA TILLGÅNGAR

70 957 288

71 881 882

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter

24 301 821

24 301 821

Fond för yttre underhåll

6 617 394

5 346 394

Summa bundet eget kapital

30 919 215

29 648 215

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-11 615 405

-8 666 514

Årets resultat

-152 071

-1 677 891

Summa fritt eget kapital

-11 767 476

-10 344 405

Summa eget kapital

19 151 739

19 303 810

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

26 421 595

37 590 715

Summa långfristiga skulder

26 421 595

37 590 715

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

23 655 615

12 329 100

Leverantörsskulder

563 735

637 425

Skatteskulder

7 660

10 639

Övriga skulder

0

101 075

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 156 944

1 909 118

Summa kortfristiga skulder

25 383 954

14 987 357

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

70 957 288

71 881 882

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	1 810 345	506 645
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	806 608	944 532
Erhållen ränta	9 174	48 905
Erlagd ränta	-1 971 590	-2 233 441

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

654 537 -733 359

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Ökning av rörelsefordringar	765 738	-419 664
Ökning av rörelseskulder	-929 918	514 027
Kassaflöde från den löpande verksamheten	490 357	-638 996

Investeringsverksamheten

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

Finansieringsverksamheten

Kapitaltillskott	0	1 200 000
Upptagna lån	157 395	4 150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	157 395	5 350 000

Årets kassaflöde

647 752 -4 649 556

Likvida medel vid årets början

363 031 5 012 587

Likvida medel vid årets slut

1 010 783 363 031

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

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	5 597 346	4 394 547
Hyror bostäder	562 710	586 296
Hyror garage och parkeringsplatser	783 360	421 311
	6 943 416	5 402 154

Not 3 Styrelsearvode

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Styrelsearvode	227 000	215 000
Sociala avgifter	68 777	67 552
	295 777	282 552

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 842 626	68 482 066
Inköp	0	9 360 560
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 842 626	77 842 626
Ingående avskrivningar	-7 415 180	-6 471 726
Årets avskrivningar	-806 208	-943 454
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 221 388	-7 415 180
Utgående redovisat värde	69 621 238	70 427 446

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 187	33 187
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 187	33 187
Ingående avskrivningar	-32 787	-31 709
Årets avskrivningar	-400	-1 078
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 187	-32 787
Utgående redovisat värde	0	400

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring sdag	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB	4,26	2025-10-06	2 874 100	2 934 100
SBAB	3,32	2027-11-17	13 861 700	14 081 715
SBAB	3,61	2025-12-29	1 799 985	1 900 000
SBAB	4,24	2026-05-11	7 099 985	7 200 000
SBAB	3,53	2026-11-17	4 799 985	4 925 000
SBAB	3,93	2025-11-17	11 839 000	12 079 000
SBAB	3,93	2025-11-17	6 599 970	6 800 000
SBAB	4,27	2026-03-16	1 202 485	0
			50 077 210	49 919 815
Kortfristig del av långfristig skuld			23 655 615	12 329 100

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

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	51 100 000	50 470 000
	51 100 000	50 470 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har fått information från både Riksbyggen och rörläggare om att ett mer omfattande rörarbete behöver utföras för att förebygga legionellabakteriell bildning i våra vattenledningar. Detta arbete omfattar installation av backventiler och separata avstängare för varmt och kallt vatten. Arbetet har godkänts och är planerat att genomföras under början av 2025.

Angered / 2025

Orhan-Gazi Albayati
Ordförande

Edina Zuljevic

Nida Fareed

Jasmin Purisic

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2025

JPA Revision AB

Daniel Larin
Auktoriserad revisor

Mergim Bajrami
Föreningens revisor