



Välkommen till årsredovisningen för Brf Växjö Rosenhild

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 3
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 5
Balansräkning	s. 6
Kassaflödesanalys	s. 8
Noter	s. 9
Underskrifter	s. 13

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-01-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-11-07 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Växjö 8:28	Ej fastställt	Växjö

Marken planeras innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Kronoberg försäkringsbolag.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret för fastigheten som är under förvärv är 1929 och planeras uppdateras till 2023.

Föreningen har 10 bostadsrätter om totalt 377 kvm, en lokal om totalt 61 kvm.

Byggnadens totalyta är 438 kvm.

Styrelsens sammansättning

Erik Persson	Ordförande
Sebastian Thygesen Elfström	Styrelseledamot
Alexander Brant Meuller	Styrelseledamot

Revisor

Andreas Stefansson Auktoriserad revisor Next Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma för 2022 hölls 2025-01-31, stämma för 2023 har inte inträffat ännu.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 0 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Ombyggnation till 10 totalrenoverade lägenheter

Planerade underhåll

2025 ● Uppfräschning fönster enligt budget från EK plan

Avtal med leverantörer

Ekonomiskförvaltning SBC - Sveriges BostadsrättsCentrum AB
EI VEAB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 3 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 5 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022
Nettoomsättning	410 107	-	-
Resultat efter fin. poster	693 686	-7 541	-
Soliditet (%)	79	14	0
Yttre fond	-	-	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	32,9	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	-	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	1 584	-17	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	13	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	21	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	34	-	-
Räntekänslighet (%)	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	2 452 500	-	10 462 500	12 915 000
Upplåtelseavgifter	222 500	-	1 152 500	1 375 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	-7 541	-	-7 541
Årets resultat	-7 541	7 541	693 686	693 686
Eget kapital	2 667 459	0	12 308 686	14 976 145

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 541
Årets resultat	693 686
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	0
Totalt	686 145

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	686 145

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	410 107	0
Övriga rörelseintäkter	3	402 084	0
Summa rörelseintäkter		812 191	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-87 948	-2 348
Övriga externa kostnader	7	-30 558	-5 193
Summa rörelsekostnader		-118 505	-7 541
RÖRELSERESULTAT		693 686	-7 541
Finansiella poster			
Nedskrivning aktier och värdepapper	8	0	-190 453
Återföring nedskrivning	8	0	190 453
Summa finansiella poster		0	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		693 686	-7 541
ÅRETS RESULTAT		693 686	-7 541

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9, 14	17 596 873	17 596 873
Summa materiella anläggningstillgångar		17 596 873	17 596 873
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 596 873	17 596 873
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 864	0
Övriga fordringar	10	1 214 987	1 696 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	18 317	11 743
Summa kortfristiga fordringar		1 248 168	1 708 243
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar		25 000	25 000
Summa kortfristiga placeringar		25 000	25 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 273 168	1 733 243
SUMMA TILLGÅNGAR		18 870 041	19 330 116

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 290 000	2 675 000
Summa bundet eget kapital		14 290 000	2 675 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 541	0
Årets resultat		693 686	-7 541
Summa fritt eget kapital		686 145	-7 541
SUMMA EGET KAPITAL		14 976 145	2 667 459
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		27 401	5 193
Övriga kortfristiga skulder		3 842 464	16 657 464
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	24 031	0
Summa kortfristiga skulder		3 893 896	16 662 657
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 870 041	19 330 116

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	693 686	-7 541
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Nedskrivningar	0	190 453
	693 686	182 912
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	693 686	182 912
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-657 616	-279 115
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-12 768 761	16 662 657
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-12 732 691	16 566 454
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-17 596 873
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-215 453
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-17 812 326
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	11 615 000	2 675 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	11 615 000	2 675 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 117 691	1 429 128
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 429 128	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	311 437	1 429 128

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Växjö Rosenhild är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Avskrivning påbörjas först när fastighetsförvärvet är klart.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen. Reservering till fond sker från och med att fastighetsförvärvet är klart.

Skatter och avgifter

Föreningen äger ej någon fastighet under 2024, därav ej någon beräknad skatt för räkenskapsåret. Föreningen har förvärvat fastigheten till ett pris som understiger marknadsvärde genom sk paketering. Detta innebär att fastigheten varit föremål för en underprisöverlåtelse. Därmed finns en uppskjuten skatteskuld i föreningen som kan komma att aktualiseras ifall föreningen avyttrar fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheterna värderas den latent skatteskulden till 0 kronor.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	266 817	0
Hysesintäkter lokaler	134 028	0
Påminnelseavgift	5 250	0
Pantsättningsavgift	4 011	0
Öres- och kronutjämnning	1	0
Summa	410 107	0

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	402 084	0
Summa	402 084	0

NOT 4, REPARATIONER

	2024	2023
Värmeanläggning/undercentral	2 349	0
Summa	2 349	0

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	5 666	0
Vatten	9 341	0
Sophämtning/renhållning	11 772	0
Summa	26 779	0

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	24 924	2 348
Kabel-TV	6 896	0
Bredband	27 000	0
Summa	58 820	2 348

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Inkassokostnader	688	0
Förvaltningsarvode enl avtal	24 876	5 193
Pantsättningskostnad	4 011	0
Administration	983	0
Summa	30 558	5 193

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Nedskrivning aktier och värdepapper	0	190 453
Återföring nedskrivning	0	190 453
Summa	0	380 906

NOT 9, FASTIGHET UNDER FÖRVÄRV

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets ingång	17 596 873	0
Växjö Växjö 8:28	0	17 596 873
Summa	17 596 873	17 596 873

NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkning byggare	610 706	0
Övriga kortfristiga fordringar	25 472	0
Avräkning övrigt	267 372	267 372
Transaktionskonto	311 437	1 429 128
Summa	1 214 987	1 696 500

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet försäkr premier	12 419	11 743
Förutbet kabel-TV	1 829	0
Förutbet bredband	4 069	0
Summa	18 317	11 743

NOT 12, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående	25 000	0
Nyanskaffning-Rosenhild AB 559278-2469	0	215 453
Avgår enligt RedR6	0	-190 453
Summa	25 000	25 000

**NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	203	0
Uppl kostn el	875	0
Förutbet hyror/avgifter	22 953	0
Summa	24 031	0

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

UTKAST
ej för distribution

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Växjö kommun

Alexander Brant Meuller
Ledamot

Erik Persson
Ordförande

Sebastian Thygesen Elfström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Next Revision AB
Andreas Stefansson
Auktoriserad revisor

UTKAST
ej för distribution