

# Årsredovisning

för

## Brf Rosenlund 1 Hammarö

769631-2086

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Rosenlund 1 Hammarö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

### Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Hammar 1:1040 i Hammarö kommun består av radhus i två plan med totalt 28 bostadsrätter. Föreningens fastighet innehas med äganderätt.

### Lägenhetsfördelning

28 st 5 rum och kök 108 m<sup>2</sup>, andelstal 3,5714.

Den totala boytan är 3 024 m<sup>2</sup>.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår. Föreningens fastighet är byggd 2015-2017. Värdeår är ej fastställt.

### Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med underhållsplan. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen har en 10-årig underhållsplan upprättad 2023.

### Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

### Fastighetsförvaltning

Föreningen sköter själva den tekniska förvaltningen.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2024-06-30 haft följande sammansättning:

Sofia Simonsson	Ledamot	Ordförande
Martin Nordling	Ledamot	
Therese Nilsson	Ledamot	
Lizen Alestam	Ledamot	
Marcus Levin	Ledamot	
Sophia Göteborg	Ledamot	

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

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått och reserverats med 52 500 kr exkl. sociala avgifter. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

#### **Revisorer**

Stefan Mott  
Annica Eriksson

Ordinarie  
Suppleant

#### **Valberedning**

Andreas Knutsson  
Pontus Åkerfeldt

#### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-11-18.

#### **Medlemsinformation**

##### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets slut 40 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har tre överlåtelser skett.

##### **Antalet anställda**

Under året har föreningen inte haft några anställda.

#### **Föreningens ekonomi**

##### **Årsavgifter**

Årsavgifterna är oförändrade för 2024. Genomsnittlig årsavgift är ca 554 kr per m<sup>2</sup>. Ingen planerad avgiftshöjning finns för 2025.

##### **Fastighetsavgift**

Fastigheten har värdeår 2017. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift i 15 år fr o m 2018 (2018-2032).

##### **Ekonomisk förvaltning**

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	1 675	1 535	1 675	1 535
Resultat efter finansiella poster	-363	-207	360	246
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	554	508	554	554
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,5	94,8	94,9	95,2
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 578	9 717	9 856	9 995
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 578	9 717	9 856	9 995
Räntekänslighet (%)	17,3	19,1	17,8	18,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	51	113	281	244
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	68	60	53	55
Balansomslutning	75 381	76 062	76 608	76 699
Soliditet (%)	61,0	60,9	60,7	60,2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för 2024. Det negativa resultatet beror främst på ökade räntekostnader. Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi fortsatt är god med en tillfredsställande likviditet. Styrelsen anser att föreningen kommer kunna fullgöra sina åtaganden även i framtiden.

### Eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Eget kapital 2023-12-31	44 266 000	1 250 400	1 020 309	-206 566	<b>46 330 143</b>
Disposition av föregående års resultat			-206 566	206 566	<b>0</b>
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		200 000	-200 000		<b>0</b>
Årets resultat				-362 634	<b>-362 634</b>
<b>Eget kapital 2024-12-31</b>	<b>44 266 000</b>	<b>1 450 400</b>	<b>613 743</b>	<b>-362 634</b>	<b>45 967 509</b>

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	713 743
Årets resultat	-362 634
<b>Återstår till föreningsstämmans förfogande</b>	<b>351 109</b>

### Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

Att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	200 000
Att i ny räkning överföres	151 109
<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>351 109</b>

**Föreningens ekonomiska ställning och resultat**

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 674 624	1 535 071
Övriga rörelseintäkter	3	96 728	84 607
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 771 352</b>	<b>1 619 678</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	4	-442 827	-404 828
Övriga externa kostnader	5	-76 406	-86 781
Personalkostnader och arvoden	6	-75 298	-66 025
Avskrivningar	7	-491 000	-491 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 085 531</b>	<b>-1 048 634</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>685 821</b>	<b>571 044</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 048 455	-777 610
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 048 455</b>	<b>-777 610</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-362 634</b>	<b>-206 566</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-362 634</b>	<b>-206 566</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	73 325 000	73 816 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>73 325 000</b>	<b>73 816 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>73 325 000</b>	<b>73 816 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		573	0
Övriga fordringar		187	180
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 562	60 222
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>63 322</b>	<b>60 402</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		1 992 377	2 185 150
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 992 377</b>	<b>2 185 150</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 055 699</b>	<b>2 245 552</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>75 380 699</b>	<b>76 061 552</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		44 266 000	44 266 000
Fond för yttre underhåll		1 350 400	1 250 400
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>45 616 400</b>	<b>45 516 400</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		713 743	1 020 309
Årets resultat		-362 634	-206 566
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>351 109</b>	<b>813 743</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>45 967 509</b>	<b>46 330 143</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	0	8 952 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>8 952 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	28 965 000	20 432 500
Leverantörsskulder		190 306	13 401
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		257 884	333 008
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>29 413 190</b>	<b>20 778 909</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>75 380 699</b>	<b>76 061 552</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-362 634	-206 566
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		491 000	491 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>128 366</b>	<b>284 434</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-573	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 340	-19 660
Förändring av leverantörsskulder		176 905	8 788
Förändring av kortfristiga skulder		-75 131	71 583
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>227 227</b>	<b>345 145</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering		-420 000	-420 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-420 000</b>	<b>-420 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-192 773</b>	<b>-74 855</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 185 150	2 260 005
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 992 377</b>	<b>2 185 150</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet enligt plan på 120 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

#### Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt  
Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

#### Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

#### Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket 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.

#### Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

#### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 674 624	1 535 071
	<b>1 674 624</b>	<b>1 535 071</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Vattenintäkter	85 863	84 607
Övriga intäkter	10 864	0
Öresutjämning	2	-1
	<b>96 729</b>	<b>84 606</b>

### Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2024	2023
Reparation och underhåll	25 001	58 318
Vatten och avlopp	206 598	180 130
Snöröjning & sandning	38 024	24 041
Fastighetsförsäkring	41 191	38 156
Kabel-TV	102 222	90 098
Trädgård	29 771	13 848
Diverse övr kostnader	20	237
	<b>442 827</b>	<b>404 828</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode (extern)	10 191	8 750
Förvaltningskostnader avt	47 012	44 328
Konsultkostnader	0	25 601
Övriga föreningskostnader	5 564	8 102
Förvaltningskostnader bes	13 639	0
<b>Summa</b>	<b>76 406</b>	<b>86 781</b>

### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	57 296	52 500
Sociala avgifter	18 002	13 525
<b>Summa</b>	<b>75 298</b>	<b>66 025</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	76 926 000	76 926 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>76 926 000</b>	<b>76 926 000</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 110 000	-2 619 000
Årets avskrivningar	-491 000	-491 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 601 000</b>	<b>-3 110 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>73 325 000</b>	<b>73 816 000</b>
<b>Taxeringsvärde Hammar 1:1040</b>		
Taxeringsvärden byggnader	36 288 000	35 476 000
Taxeringsvärden mark	19 208 000	13 440 000
<b>Summa</b>	<b>55 496 000</b>	<b>48 916 000</b>
<b>Bokfört värde</b>		
Bokfört värde byggnader	55 325 000	55 816 000
Bokfört värde mark	18 000 000	18 000 000
<b>Summa</b>	<b>73 325 000</b>	<b>73 816 000</b>

## Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amorteringar 2024-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea Hypotek	3,300	2025-08-18	270 000	8 952 500
Nordea Hypotek	3,430	2025-01-19	0	10 400 000
Nordea Hypotek	3,090	2025-02-21	150 000	9 612 500
<b>Totalt</b>			<b>420 000</b>	<b>28 965 000</b>
Avgår kortfristig del				-28 965 000
<b>Långfristig del av skulder till kreditinstitut</b>				<b>0</b>

Med befintliga låns amorteringstakt (ca. 420 000 per år) beräknas den totala låneskulden uppgå till ca 26 865 000 kr om fem år.

## Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	32 710 000	32 710 000
	<b>32 710 000</b>	<b>32 710 000</b>

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Sofia Simonsson  
Ordförande

Martin Nordling  
Ledamot

Lizen Alestam  
Ledamot

Sophia Götberg  
Ledamot

Marcus Levin  
Ledamot

Therese Nilsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stefan Mott  
Godkänd revisor

## Följande handlingar har undertecknats den 2 juni 2025



## Årsredovisning 2024.pdf

(148405 byte)  
SHA-512: 84fdee87ff95f7089a0ee69da0ef662eef0b9  
0325d4830fd43150ed9ba03f4c110ab42ec722693368fb  
aa1c497e1c829cb406fde9adfb569dffabbab68bf4ad

## Underskrifter

2025-05-29 11:32:18 (CET)

**Lizen Alestam**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-28 12:15:42 (CET)

**Marcus Levin**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-27 10:55:17 (CET)

**Martin Nordling**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-29 11:25:36 (CET)

**Sofia Simonsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-29 11:37:07 (CET)

**Sophia Göthberg**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-28 11:06:07 (CET)

**Therese Nilsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-06-02 08:30:10 (CET)

**Stefan Mott**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



#### Årsredovisning 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

ecdc25ffe3ad43159974e6b9fdb99ad0401fd901db637f5605b83182961461ee0f72130d53d86641e5f8195275b5ae252caff958c0da60ebdf5dd903807eaf88



#### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.