

Årsredovisning

Bostadsrättsförening
Rostorpsgården
Org nr: 746000-1030

2023-01-01 – 2023-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter	13

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Rostorpsgården får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret

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 har sitt säte i Malmö kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-08-15. Nuvarande stadgar registrerades 2021-09-29.

Årets resultat är lägre än föregående verksamhetsår p.g.a. främst högre räntekostnader. Däremot är underhålls/reparationskostnaderna lägre än föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 31% till 15%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 225% till 189%.

I resultatet ingår avskrivningar med 209 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -15 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Smedjekullen 17, i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 31 lägenheter samt 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 1944. Fastighetens adress är Smedjekullsgatan 18 samt Lundavägen 69 i Malmö. Postadress till föreningen är Brevlåda i porten, Lundavägen 69, 212 24 Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	28

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	3

Total tomtarea	1 941 m ²
Bostäder bostadsrätt	1 612 m ²
Lokaler bostadsrätt	104 m ²
Årets taxeringsvärde	21 484 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	21 484 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,45 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 23 tkr och planerat underhåll för 124 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: För de närmaste 15 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 12 255 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 817 tkr.

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.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Balkong- och fönsterbyte	Före 1995
Nya entrépartier	1995
Byte av elledningar (lgh. och fastighet)	1999
Ren. tvättstuga, torkrum	2003–2004
Byte cirkulationspump	2011
Byte av tappvattenledning samt relining avlopp	2011
Trapphusmålning	2013
Branddörrar, porttelefon	2014
Husropp utvändigt	2017
Fasader	2018
Miljö- och cykelhus	2019–2021
Spolning/filmning rör samt skymningsrelä	2022
Putslagning, taggar till miljöhus	2022
Markytor, schaktning/plattor	2022
Utförd underhållsplan 15 år	2022

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Byte av två dagvattenbrunnar	123 777

Planerat underhåll

	År
Byte ca 20 st. stamventiler, måln. källarfönster m.m.	2025

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jens Bjarkne	Ordförande	2024
Bernt Cederberg	Ledamot	2024
Peter Sjöström	Ledamot	2024
Oscar Lindkvist	Ledamot	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Helen Åkesson	Suppleant	2024
Magnus Ragnhall	Suppleant	2024
Lennart Jonasson	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
André Wisenhoff	Förtroendevald revisor	2024
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lennart Jonasson		2024
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Peter Sjöström		2024
Semra Seferovic		2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga väsentliga händelser 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 40 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 person. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 person. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 40 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2021-04-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 20 % från och med 2024-01-01.

Årsavgifterna bostad/lokal 2023 uppgår i genomsnitt till 508 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

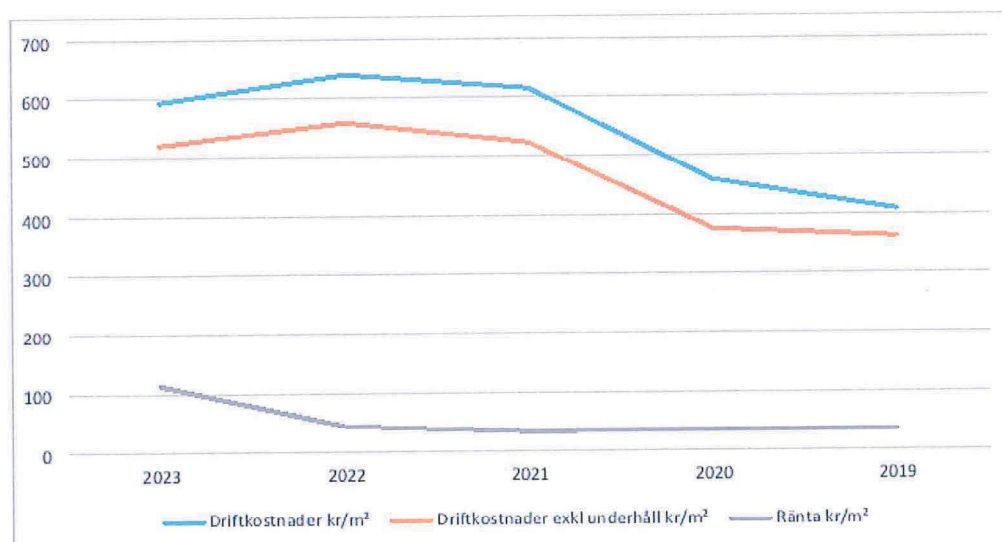
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7st.).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	1 316	1 233	1 198	1 163	1 165
Rörelsens intäkter	1 365	1 504	1 229	1 204	1 199
Resultat efter finansiella poster*	-224	-26	-216	31	29
Årets resultat	-224	-26	-216	31	29
Resultat exkl. avskrivningar	-15	183	-12	227	225
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	-832	-634	-337	-97	-99
Balansomslutning	10 601	10 805	10 917	11 091	11 226
Årets kassaflöde	20	90	8	-168	158
Soliditet %*	54	55	54	56	55
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	15	31	21	20	194
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	189	225	171	214	194
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	82	98	97	98
Avgifts- hyresbortfall %	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	768	717	701	684	685
Driftkostnader kr/kvm	591	637	613	457	408
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	519	557	524	374	362
Energikostnad kr/kvm*	294	245	244	214	216
Underhållsfond kr/kvm	1 729	1 325	929	829	724
Reservering till underhållsfond kr/kvm	476	476	189	189	189
Sparande kr/kvm*	63	186	83	216	178
Ränta kr/kvm	113	42	32	35	33
Skuldsättning kr/kvm*	2 661	2 686	2 711	2 735	2 760
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 661	2 686	2 711	2 735	2 760
Räntekänslighet %*	3,5	3,7	3,9	4,0	4,0

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter med mera 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 eventuellt 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 klarar inte att finansiera årets sparande i förhållande till underhållsplanen på grund av höga driftkostnader och räntekostnader. Styrelsen har beslutat om att höja årsavgifterna med 20 % för att möta föreningens kostnadsökningar under 2024. Föreningen har även en femårsbudget som säkerställer att sparande per kvm i förhållande till underhållsavsättningen kommer i balans inom fem år.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	25 500	4 513 000	2 273 212	-864 306	-25 809
Disposition enl. årsstämmobeslut				-25 809	25 809
Reservering underhållsfond			817 000	-817 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-123 777	123 777	
Årets resultat					-224 049
Vid årets slut	25 500	4 513 000	2 966 435	-1 583 338	-224 049

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-890 115
Årets resultat	-224 049
Årets fondreservering enligt stadgarna	-817 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	123 777
Summa	-1 807 387

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten: _____

Att balansera i ny räkning i kr **-1 807 387**

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 med mera			
Nettoomsättning	Not 2	1 315 560	1 232 973
Övriga rörelseintäkter	Not 3	49 916	271 298
Summa rörelseintäkter		1 365 476	1 504 271
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 014 286	-1 093 531
Övriga externa kostnader	Not 5	-96 317	-96 934
Personalkostnader	Not 6	-77 622	-61 850
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-208 638	-208 638
Summa rörelsekostnader		-1 396 862	-1 460 953
Rörelseresultat		-31 386	43 318
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 118	3 556
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-193 780	-72 683
Summa finansiella poster		-192 663	-69 127
Resultat efter finansiella poster		-224 049	-25 809
Årets resultat		-224 049	-25 809

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	9 882 180	10 090 818
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 882 180	10 090 818
Summa anläggningstillgångar		9 882 180	10 090 818
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	3 493
Övriga fordringar	Not 13	23 491	23 062
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	39 763	52 814
Summa kortfristiga fordringar		63 254	79 369
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	655 366	635 055
Summa kassa och bank		655 366	635 055
Summa omsättningstillgångar		718 619	714 424
Summa tillgångar		10 600 800	10 805 242

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 500	25 500
Uppskrivningsfond		4 513 000	4 513 000
Fond för yttre underhåll		2 966 435	2 273 212
Summa bundet eget kapital		7 504 935	6 811 712
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 583 338	-864 306
Årets resultat		-224 049	-25 809
Summa fritt eget kapital		-1 807 387	-890 115
Summa eget kapital		5 697 548	5 921 597
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	2 566 250
Summa långfristiga skulder		0	2 566 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 566 250	2 042 500
Leverantörsskulder		47 897	64 510
Skatteskulder		17 225	10 145
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	271 879	200 240
Summa kortfristiga skulder		4 903 252	2 317 395
Summa eget kapital och skulder		10 600 800	10 805 242

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-224 049	-25 809
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	208 638	208 638
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-15 411	182 829
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	16 115	-7 065
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	62 106	-43 238
Kassaflöde från den löpande verksamheten	62 810	132 526
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-42 500	-42 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-42 500	-42 500
Årets kassaflöde	20 310	90 026
Likvidamedel vid årets början	635 055	545 029
Likvidamedel vid årets slut	655 365	635 055
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper med mera

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Elledningar	Linjär	20
Stamledning	Linjär	33
Relining avlopp	Linjär	20
Vattenstammar	Linjär	50
Taggsystem	Linjär	10
Tak	Linjär	40
Fasadrenovering	Linjär	30

Markvärdet 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	779 824	733 800
Årsavgifter, lokaler	92 352	82 848
Hyror, bostäder	-600	0
Hyror, lokaler	5 905	7 140
Hyror, p-platser	22 800	24 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 555	-1 140
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-300
Rabatter	-450	0
Bränsleavgifter, bostäder	341 228	311 073
Vattenavgifter	76 056	75 552
Summa nettoomsättning	1 315 560	1 232 973

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	27 840	27 000
Övriga avgifter	600	0
Övriga ersättningar	9 101	10 139
Erhållna statliga bidrag	11 895	0
Övriga rörelseintäkter	480	7 063
Försäkringsersättningar	0	227 096
Summa övriga rörelseintäkter	49 916	271 298

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-123 777	-137 150
Reparationer	-22 866	-209 765
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-60 099	-57 929
Försäkringspremier	-26 423	-23 629
Kabel- och digital-TV	-31 198	-28 055
Obligatoriska besiktningar	-24 644	0
Snö- och halkbekämpning	-20 769	-13 499
Förbrukningsinventarier	-3 628	-21 581
Fordons- och maskinkostnader	0	-1 231
Vatten	-113 972	-67 022
Fastighetsel	-44 062	-48 340
Uppvärmning	-346 035	-305 489
Sophantering och återvinning	-46 932	-46 469
Förvaltningsarvode drift	-149 881	-133 372
Summa driftskostnader	-1 014 286	-1 093 531

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-78 795	-74 701
Övriga förvaltningskostnader	-8 916	-5 110
Kreditupplysningar	-197	-237
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 804	-11 344
Bankkostnader	-2 593	-2 480
Övriga externa kostnader	-3 013	-3 063
Summa övriga externa kostnader	-96 317	-96 934

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-60 000	-48 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-1 000
Sociala kostnader	-16 622	-12 850
Summa personalkostnader	-77 622	-61 850

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-196 658	-196 658
Avskrivningar tillkommande utgifter	-11 980	-11 980
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-208 638	-208 638

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 070	3 497
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	48	35
Övriga ränteintäkter	0	24
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 118	3 556

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-193 484	-72 683
Övriga räntekostnader	-296	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-193 780	-72 683

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	8 046 123	8 046 123
Mark	4 594 000	4 594 000
	12 640 123	12 640 123
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 640 123	12 640 123
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 549 306	-2 340 668
	-2 549 306	-2 340 668
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-208 638	-208 634
	-208 638	-208 638
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 757 944	-2 549 306
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 882 180	10 090 817
Varav		
Byggnader	5 288 180	5 496 817
Mark	4 594 000	4 594 000
Standardförbättringar		0
Taxeringsvärden		
Bostäder	20 400 000	20 400 000
Lokaler	1 084 000	1 084 000
Totalt taxeringsvärde	21 484 000	21 484 000
<i>varav byggnader</i>	<i>13 672 000</i>	<i>13 672 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 812 000</i>	<i>7 812 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	139 963	139 963
	139 963	139 963
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	139 963	139 963
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-139 963	-139 963
	-139 963	-139 963
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-139 963	-139 963
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-139 963	-139 963
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	3 493
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	3 493

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	23 491	23 062
Summa övriga fordringar	23 491	23 062

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	31 638	26 423
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	18 675
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 125	7 715
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 763	52 814

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	18 429	6 531
Transaktionskonto	636 937	628 525
Summa kassa och bank	655 366	635 055

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	4 566 250	4 608 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-42 500
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 566 250	-2 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	0	2 566 250

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB		2023-06-28	2 000 000,00	-2 000 000,00	0,00	0,00
SEB	5,61%	2024-06-28	0,00	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00
SWEDBANK	5,32%	2024-06-28	2 608 750,00	0,00	42 500,00	2 566 250,00
Summa			4 608 750,00	0,00	42 500,00	4 566 250,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 4 566 250 kr villkorsändras och detta betraktas som en kortfristig skuld.

Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 4 353 750.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	15 396	11 625
Upplupna räntekostnader	2 073	968
Upplupna driftskostnader	11 426	5 356
Upplupna elkostnader	3 834	5 332
Upplupna vattenavgifter	26 673	0
Upplupna värmekostnader	49 138	43 866
Upplupna kostnader för renhållning	8 841	1 325
Upplupna revisionsarvoden	1 000	1 000
Upplupna styrelsearvoden	48 000	36 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	105 498	94 768
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	271 879	200 240

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	4 800 000	4 800 000

Not Eventualförpliktelser

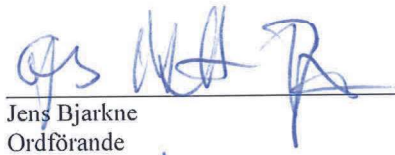
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

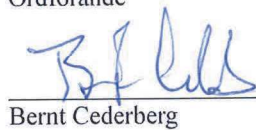
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

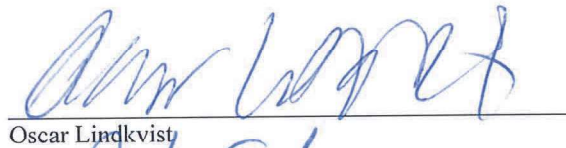
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Malmö 2024-05-04
Ort och datum

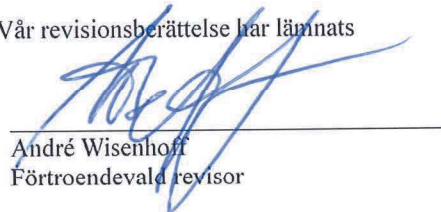

Jens Bjarkne
Ordförande


Bernt Cederberg


Oscar Lindkvist


Peter Sjöström

Vår revisionsberättelse har lämnats


André Wisenhoff
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rostorpsgården

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Rostorpsgården för år 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Granskningen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 4/5 2024

.....
André Wisenhoff, Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är 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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Rostorpsgården

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Rostorpsgården 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

