



2024

Årsredovisning

Brf Roslin



Välkommen till årsredovisningen för Brf Roslin

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. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

JV
FR LL

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 Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-06-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-07-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-24 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
Beritsholm 11	1944	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1968

Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 1 546 kvm. Byggnadernas totalyta är 1546 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jan Nilsson	Ordförande
Ewa Gawell	Styrelseledamot
Lars-Göran Hultberg	Styrelseledamot
Linda Nilsson	Styrelseledamot
Linnéa Lindberg	Styrelseledamot

Valberedning

Maria Kristensson
Paricia Velandia Renström

Firmateckning

Styrelsen två i förening

Revisorer

Filip Ranmo Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2023 och löper under 50 år.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Ny uteplats med tillhörande växter
- 2023 ● Anlagt gräsmatta 1/3 av gården
- 2021 ● Sprutat fasader mot alger. Tvättning balkongsvep
- 2020 ● Utbyte av fastighetsdator
- 2019 ● Målning av trapphusen
Nytt cykelställ baksida
Förstärkt belysning baksida
- 2018 ● Montering av insatsslangar köksfrånluft
Utbyte av torkaggregat i torkrummet

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Sbc
El + fjärrväme	Eon
Trappstäd	Cr malmö
Tv och bredband	Telenor
Vatten	Va syd
Återvinningsavfall	Pre zero

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

1/11 höjdes avgifterna med 10% då vårt 1,34% lån gick ut 30/9.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 38 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 020 693	1 004 516	994 691	989 940
Resultat efter fin. poster	80 022	57 670	116 362	99 191
Soliditet (%)	62	62	61	61
Yttre fond	1 000 680	965 680	865 680	814 810
Taxeringsvärde	34 000 000	34 000 000	34 000 000	31 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	651	640	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,6	97,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 733	4 801	4 869	4 938
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 733	4 801	4 869	4 938
Sparande per kvm totalyta, kr	157	207	206	226
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	23	24	21
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	134	112	96	97
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	67	51	42	40
Energikostnad per kvm totalyta, kr	225	186	162	157
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,62	1,20	-	-
Räntekänslighet (%)	7,27	7,50	-	-

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.

SV
AN
AR
LL

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	11 054 432	-	-	11 054 432
Fond, yttre underhåll	965 680	-65 000	100 000	1 000 680
Balanserat resultat	259 329	122 670	-100 000	281 999
Årets resultat	57 670	-57 670	80 022	80 022
Eget kapital	12 337 111	0	80 022	12 417 133

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	381 999
Årets resultat	80 022
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-100 000
Totalt	362 021

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	0
Balanseras i ny räkning	362 021

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	1 020 693	1 004 516
Övriga rörelseintäkter	3	0	12 924
Summa rörelseintäkter		1 020 693	1 017 440
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-565 839	-582 493
Övriga externa kostnader	9	-45 069	-44 724
Personalkostnader	10	-99 962	-88 511
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-162 744	-197 911
Summa rörelsekostnader		-873 613	-913 639
RÖRELSERESULTAT		147 080	103 801
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		52 091	43 648
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-119 148	-89 779
Summa finansiella poster		-67 057	-46 131
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		80 022	57 670
ÅRETS RESULTAT		80 022	57 670

OKW
LL
FK

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	17 448 954	17 611 698
Summa materiella anläggningstillgångar		17 448 954	17 611 698
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 448 954	17 611 698
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	7 104
Övriga fordringar	13	1 447 838	1 283 913
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	30 909	20 468
Summa kortfristiga fordringar		1 478 747	1 311 485
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 061 660	1 030 190
Summa kassa och bank		1 061 660	1 030 190
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 540 408	2 341 675
SUMMA TILLGÅNGAR		19 989 361	19 953 373

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 054 432	11 054 432
Fond för yttre underhåll		1 000 680	965 680
Summa bundet eget kapital		12 055 112	12 020 112
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		281 999	259 329
Årets resultat		80 022	57 670
Summa fritt eget kapital		362 021	316 999
SUMMA EGET KAPITAL		12 417 133	12 337 111
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 211 896	3 795 740
Summa långfristiga skulder		7 211 896	3 795 740
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	105 440	3 627 036
Leverantörsskulder		28 514	33 339
Skatteskulder		2 661	3 683
Övriga kortfristiga skulder		19 425	1 124
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	204 292	155 340
Summa kortfristiga skulder		360 332	3 820 522
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 989 361	19 953 373

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	147 080	103 801
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	162 744	197 911
	309 824	301 712
Erhållen ränta	52 091	43 648
Erlagd ränta	-121 343	-89 837
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	240 571	255 523
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 948	-16 251
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	63 601	6 600
Kassaflöde från den löpande verksamheten	300 224	245 872
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-105 440	-105 440
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-105 440	-105 440
ÅRETS KASSAFLÖDE	194 784	140 432
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 279 804	2 139 372
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 474 589	2 279 804

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Roslin 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,14 %
---------	--------

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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	1 006 440	989 940
Påminnelseavgift	0	60
Pantsättningsavgift	2 292	3 675
Överlåtelseavgift	1 433	3 834
Administrativ avgift	490	0
Andrahandsuthyrning	10 038	7 008
Öres- och kronutjämning	0	-1
Summa	1 020 693	1 004 516

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	10 272
Återbäring försäkringsbolag	0	2 652
Summa	0	12 924

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning enligt avtal	30 600	29 256
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	16 675
Gårdkostnader	4 207	0
Gemensamma utrymmen	641	0
Förbrukningsmaterial	1 502	0
Summa	36 950	45 931

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	0	3 178
VVS	2 470	0
Mark/gård/utemiljö	24 638	0
Summa	27 108	3 178

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Mark/gård/utemiljö	0	65 000
Summa	0	65 000

LL
FR

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	36 147	34 805
Uppvärmning	207 370	173 566
Vatten	103 828	78 436
Sophämtning/renhållning	21 872	32 483
Summa	369 217	319 290

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	20 468	19 482
Kabel-TV	22 878	29 256
Bredband	45 208	57 453
Fastighetsskatt	44 010	42 903
Summa	132 564	149 094

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	2 595	0
Föreningskostnader	0	1 175
Förvaltningsarvode enl avtal	35 170	32 262
Överlåtelsekostnad	2 006	1 838
Pantsättningskostnad	3 440	5 516
Administration	1 858	3 933
Summa	45 069	44 724

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	42 965	39 375
Revisionsarvoden extern revisor	1 500	0
Löner till kollektivanst	41 500	33 750
Boka om till 6421	0	1 500
Bilersättning skattefri	380	0
Arbetsgivaravgifter	13 617	13 886
Summa	99 962	88 511

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	119 148	89 779
Summa	119 148	89 779

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	20 439 670	20 439 670
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	20 439 670	20 439 670
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 827 972	-2 630 061
Årets avskrivning	-162 744	-197 911
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 990 716	-2 827 972
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	17 448 954	17 611 698
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 176 600</i>	<i>6 176 600</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 600 000	18 600 000
Taxeringsvärde mark	15 400 000	15 400 000
Summa	34 000 000	34 000 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	34 910	34 299
Transaktionskonto	342 628	181 635
Borgo räntekonto	1 070 300	1 067 978
Summa	1 447 838	1 283 913

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet försäkr premier	22 323	20 468
Förutbet kabel-TV	8 586	0
Summa	30 909	20 468

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2029-12-30	3,46 %	3 521 596	3 584 860
Handelsbanken	2026-12-01	1,34 %	3 795 740	3 837 916
Summa			7 317 336	7 422 776
Varav kortfristig del			105 440	3 627 036

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 790 136 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	188	0
Uppl kostn el	3 507	0
Uppl kostnad Värme	24 421	0
Uppl kostn räntor	1 228	3 423
Uppl kostn vatten	15 516	0
Uppl kostnad Sophämtning	-8 082	0
Uppl kostnad arvoden	57 852	52 097
Beräknade uppl. sociala avgifter	17 937	16 369
Förutbet hyror/avgifter	91 725	83 451
Summa	204 292	155 340

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	10 500 000	10 500 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

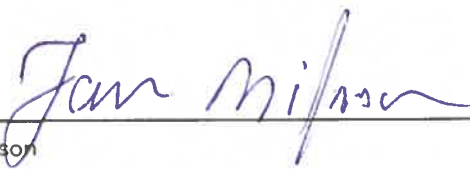
AN
JV LL
FR

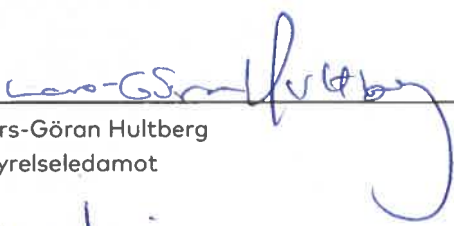
Underskrifter

Malmö, 2025 - 05 - 07

Ort och datum


Ewa Gawell
Styrelseledamot


Jan Nilsson
Ordförande


Lars-Göran Hultberg
Styrelseledamot


Linda Nilsson
Styrelseledamot


Linnea Lindberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025 - 05 - 07


Filip Ranmo
Internrevisor


SV
AN
FR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Roslin

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Roslin för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed i enlighet med bostadsrättslagen och har inte givit mig anledning till anmärkning.

Jag tillstyrker:

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,
- att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen,
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2025-05-07



Filip Ranmo

Förtroendevald revisor