



Välkommen till årsredovisningen för Brf Carl Rosénsgränd i Uddevalla

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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. 17

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 Uddevalla.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-03-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973-02-02 och nuvarande stadgar registrerades 2021-04-30 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
Lillbräckan 1	1973	Uddevalla

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1973

Föreningen har 138 bostadsrätter om totalt 9 158 kvm.

Styrelsens sammansättning

Dan Robert Lato	Ordförande
Ewa Lato	Styrelseledamot
Dobрила Ostojic	Styrelseledamot
Eija Turunen	Styrelseledamot
Leif Björk	Styrelseledamot
Gert-Åke Nilsson	Suppleant
Parwiz Khuram	Suppleant
John Houmann Andersen	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Enver Kraina	Revisor
Javid Gulmohammadi	Revisorssuppleant

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 163 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 8 överlåtelser.

UTKAST
ej för distribution

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	7 590 166	7 577 229	7 603 219	7 414 118
Resultat efter fin. poster	468 656	1 315 605	-489 381	-5 994 437
Soliditet (%)	23	20	7	7
Yttre fond	626 898	313 449	1 028 453	715 004
Taxeringsvärde	104 483 300	104 483 000	104 483 000	98 629 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	781	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	674	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	674	-	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	276	-	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	33	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	126	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	78	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	236	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,25	-	-	-
Räntekänslighet (%)	0,86	-	-	-

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

	2023-06-30	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-06-30
Insatser	407 720	-	-	407 720
Upplåtelseavgifter	448 217	-	-	448 217
Fond, yttre underhåll	313 449	-	313 449	626 898
Balanserat resultat	-600 765	1 315 605	-313 449	401 391
Årets resultat	1 315 605	-1 315 605	468 656	468 656
Eget kapital	1 884 226	0	468 656	2 352 882

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	714 840
Årets resultat	468 656
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-313 449
Totalt	870 047

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	626 898
Balanseras i ny räkning	1 496 945

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

Resultaträkning

1 juli - 30 juni	Not	2023 - 2024	2022 - 2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 590 166	7 577 229
Övriga rörelseintäkter	3	172 787	123 940
Summa rörelseintäkter		7 762 953	7 701 169
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 918 740	-4 312 463
Övriga externa kostnader	9	-1 420 032	-1 375 627
Personalkostnader	10	-162 205	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-491 481	-491 481
Summa rörelsekostnader		-6 992 458	-6 179 571
RÖRELSERESULTAT		770 495	1 521 598
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		29 895	4 082
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-331 733	-210 074
Summa finansiella poster		-301 839	-205 993
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		468 656	1 315 605
ÅRETS RESULTAT		468 656	1 315 605

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-06-30	2023-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	4 395 404	4 883 485
Markanläggningar	13	47 600	51 000
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 443 004	4 934 485
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 443 004	4 934 485
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		248 559	134 690
Övriga fordringar	15	305 461	238 664
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	202 157	129 145
Summa kortfristiga fordringar		756 177	502 499
Kassa och bank			
Kassa och bank		492 919	328 647
SBC klientmedel i SHB		4 636 221	3 625 261
Summa kassa och bank		5 129 140	3 953 908
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 885 316	4 456 406
SUMMA TILLGÅNGAR		10 328 321	9 390 892

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		855 937	855 937
Fond för yttre underhåll		626 898	313 449
Summa bundet eget kapital		1 482 835	1 169 386
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		401 391	-600 765
Årets resultat		468 656	1 315 605
Summa fritt eget kapital		870 047	714 840
SUMMA EGET KAPITAL		2 352 882	1 884 226
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	6 175 000	6 250 000
Leverantörsskulder		978 235	533 794
Skatteskulder		24 424	18 766
Övriga kortfristiga skulder		5 000	12 877
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	792 780	691 229
Summa kortfristiga skulder		7 975 439	7 506 666
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 328 321	9 390 892

Kassaflödesanalys

1 juli - 30 juni	2023 - 2024	2022 - 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	770 495	1 521 598
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	491 481	491 481
	1 261 976	2 013 079
Erhållen ränta	29 895	4 082
Erlagd ränta	-300 430	-195 134
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	991 440	1 822 026
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-253 678	-261 338
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	512 470	120 904
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 250 232	1 681 592
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-75 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-75 000	-100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 175 232	1 581 592
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 953 908	2 372 315
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 129 140	3 953 908

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Carl Rosénsgränd i Uddevalla 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.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

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	2 - 2,47 %
Markanläggningar	5 %

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

	2023 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter bostäder	7 021 620	7 032 032
Hysesintäkter garage	186 882	188 432
Hysesintäkter p-plats	137 539	141 920
Hysesintäkter förråd	45 194	46 542
Intäkter kabel-TV	133 164	133 326
Administration	11 875	625
Pantsättningsavgift	9 117	11 834
Överlåtelseavgift	19 815	0
Andrahandsuthyrning	24 960	22 426
Öres- och kronutjämning	0	93
Summa	7 590 166	7 577 229

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Övriga intäkter	172 787	123 940
Summa	172 787	123 940

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsskötsel enl avtal	70 721	262 560
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	1 744
Fastighetsskötsel gård enl avtal	1 288	22 357
Larm och bevakning	2 938	0
Besiktningar	7 700	0
Brandskydd	0	14 135
Gemensamma utrymmen	818	0
Sophantering	4 800	0
Garage/parkering	19 975	0
Snöröjning/sandning	165 137	132 983
Serviceavtal	27 051	20 285
Fordon	0	10 802
Förbrukningsmaterial	18 774	128 072
Summa	319 202	592 938

NOT 5, REPARATIONER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Tvättstuga	5 405	66 888
Trapphus/port/entr	0	2 836
Källarutrymmen	6 875	0
Dörrar och lås/porttele	1 160	17 173
Övriga gemensamma utrymmen	0	12 620
VVS	39 555	80 647
Värmeanläggning/undercentral	0	2 921
Elinstallationer	0	70 000
Tele/TV/bredband/porttelefon	4 500	750
Hissar	25 335	12 154
Fönster	0	8 444
Mark/gård/utemiljö	0	45 577
Garage/parkering	2 886	0
Vattenskada	0	68 788
Skador/klotter/skadegörelse	0	75 204
Summa	85 716	464 002

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Värmeanläggning	257 500	0
Hiss	1 159 375	0
Summa	1 416 875	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
El	298 218	765 060
Uppvärmning	1 150 080	939 842
Vatten	710 001	578 731
Sophämtning/renhållning	90 412	89 682
Grovsopor	5 101	0
Summa	2 253 812	2 373 315

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	71 412	121 915
Tomträttsavgäld	259 720	259 720
Kabel-TV	254 235	243 778
Bredband	7 999	12 684
Fastighetsskatt	249 770	244 112
Summa	843 136	882 208

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Kreditupplysning	2 345	6 810
Tele- och datakommunikation	14 957	6 808
Juridiska åtgärder	137 701	8 674
Inkassokostnader	0	24 795
Revisionsarvoden extern revisor	14 000	14 000
Föreningskostnader	0	13 125
Förvaltningsarvode enl avtal	1 176 725	1 139 600
Överlåtelsekostnad	18 547	9 190
Pantsättningskostnad	8 167	3 152
Administration	25 680	44 964
Konsultkostnader	13 000	95 599
Bostadsrätterna Sverige	8 910	8 910
Summa	1 420 032	1 375 627

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	121 500	0
Löner till kollektivanst	1 000	0
Arbetsgivaravgifter	39 705	0
Summa	162 205	0

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader fastighetslån	326 294	202 827
Dröjsmålsränta	5 439	2 339
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	-686
Övriga räntekostnader	0	5 594
Summa	331 733	210 074

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-06-30	2023-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 958 689	14 958 689
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 958 689	14 958 689
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 075 204	-9 587 123
Årets avskrivning	-488 081	-488 081
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 563 285	-10 075 204
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 395 404	4 883 485
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	74 400 000	74 400 000
Taxeringsvärde mark	30 083 300	30 083 000
Summa	104 483 300	104 483 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	68 000	68 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	68 000	68 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-17 000	-13 600
Årets avskrivning	-3 400	-3 400
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 400	-17 000
Utgående restvärde enligt plan	47 600	51 000

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-06-30	2023-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	44 255	44 255
Utgående anskaffningsvärde	44 255	44 255
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-44 255	-44 255
Utgående avskrivning	-44 255	-44 255
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	243 882	238 664
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	61 579	0
Summa	305 461	238 664

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-06-30	2023-06-30
Förutbet försäkr premier	135 630	64 215
Förutbet tomträtt	64 930	64 930
Förutbet bredband	1 597	0
Summa	202 157	129 145

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-06-30	Skuld 2024-06-30	Skuld 2023-06-30
Handelsbanken	2088-12-31	3,25 %	2 175 000	2 250 000
Handelsbanken	2088-12-31	3,25 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2088-12-31	1,40 %	2 000 000	2 000 000
Summa			6 175 000	6 250 000
Varav kortfristig del			6 175 000	6 250 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 675 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-06-30	2023-06-30
Uppl kostn el	18 054	19 706
Uppl kostnad Värme	55 471	47 455
Uppl kostn kabel-TV	63 866	0
Uppl kostnad Extern revisor	14 000	14 000
Uppl kostn räntor	51 828	20 525
Förutbet hyror/avgifter	589 561	589 543
Summa	792 780	691 229

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	13 688 000	13 688 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

_____ - ____ - ____

Ort och datum

Ewa Lato
Styrelseledamot

Dobriła Ostojic
Styrelseledamot

Eija Turunen
Styrelseledamot

Leif Björk
Styrelseledamot

Dan Robert Lato
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Enver Kraina
Revisor

UTKAST
ej för distribution