

Brf Roos Garden

Org.nr: 769639-1445

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Roos Garden, organisationsnummer 769639-1445, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt i förekommande fall lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte är i Staffanstorps kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2020

Ekonomisk plan registrerades år 2022

Föreningens stadgar registrerades år 2020

Föreningen förvärvade fastigheten år 2022

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Förening är fullvärdesförsäkrad genom Dina Försäkringar och har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg som ingår i försäkringen.

Föreningen

Föreningen äger fastigheten Stanstorp 1:892 i Staffanstorps Kommun.

Bostadsrättsföreningen består av 5 st hus i 3 våningar samt 2 st miljöhus. Det finns en Boa på 4203 m². Det finns inga lokaler. 8 st parkeringar är installerade med ladd stolpar och det finns solceller monterade på taken.

I avgiften ingår värme. Bostadsrättsinnehavare bekostar själv hushållsel, varmvatten och kallvatten efter förbrukning, undermätare finns.

Bostadsrättsinnehavare tecknar och bekostar själv eget abonnemang av Tv/bredband.

Föreningen har valt Nordea som Bank. Föreningens lån är uppdelat i tre delar varav en del är bundet ett år, en del bundet på två år samt en del bundet på tre år.

Styrelsen har valt att höja medlemsavgiften med i snitt 18 % med start januari 2024 på grund av ökade ränte- och energikostnader samt ökade kostnader för sophämtning och fjärrvärme.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-11.

På stämman deltog 40 medlemmar.

Vid en extrastämma beslutades om kollektivt bredband, installation av laddstolpar och inglasning av balkonger.

Föreningen har totalt haft 3 st extrastämmor.

Styrelse

Ordförande	Linda Håkansson
Kassör	Jörgen Westerdahl
Vice Ordförande	Oskar Skaneborn
Ledamot	Margareta Andersson
Ledamot	Håkan Andersson
Suppleant	Lena Claesson
Suppleant	Lena Demse
Suppleant	Jan A Andersson

Avgick 11 februari 2023

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Revisor

Extern	Sofia Gunnarsson
	Allians Revision & Redovisning

Valberedning

Valberedningen har bestått av Pernilla Lindskog sammankallande, och Christel Järlenäs

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Staffanstorp Stanstorp 1:892

Föreningens adresser:

Annerovägen 3-15

Nybyggnadsår: 2022

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok		
2 rok	15	815
3 rok	34	2 526
4 rok	10	880
5 rok		
Summa	59	4 221
Totalt antal bostadslägenheter:		110
Totalyta (m²):		7 521

P-platser

	Antal platser
	53

Utav föreningens 53 parkeringsplatser är 51 st uthyingsbara.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk och Ekonomisk Förvaltning	Delagott AB
Avtal för hushållsåtervinningsbara återfall	Ohlssons i Landskrona AB
Försäkringar	Dina försäkringar
Elavtal	Eon AB
Fjärrvärme	Adven
Insamling av mätvärde för debitering	BKAB
Service Hissar	Kone AB
Kollektivt bredband	Bahnhof
Laddstolpar	Elaway AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga händelser som har inträffat under räkenskapsåret är att föreningen har på årsstämman valt en ny styrelse som utgörs av boende i föreningen.

Föreningen har haft tre stycken extra stämmor där föreningen har beslutat att teckna kollektivt bredband med Bahnhof, installera ladd stolpar genom avtal med Elaway AB och inglasning av balkonger. Föreningen har även tagit beslut om nya stadgar.

Under räkenskapsåret har styrelsen fokuserat på att se över avtal och minska kostnaderna. Styrelsen har sagt upp trädgårds- och städavtal med Delagott, bytt försäkringsbolag från Trygg Hansa till Dina försäkringar samt skrivit om ett av de tre lånen i Nordea med en sänkt räntesats på 0,81%. Föreningen har investerat i åtta ladd stolpar till en kostnad av 212 268 kr. Hälften av beloppet 106 134 kr fick föreningen tillbaka av Naturvårdsverket som en grön investering. I avtalet med Elaway går 1 kr per förbrukad kilowatt tillbaka till föreningen. Avgiften för ladd platserna är 100 kr mer än för en vanlig p-plats.

Styrelsen fattade beslut om att höja månadsavgiften med 18% genom rekommendation av föreningens ekonomiska förvaltare Delagott, för att föreningen ska hamna i ekonomisk balans.

Medlemsinformation

92 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att

2 överlåtelser bostadsrätter har överlåtits.

2 medlemmar har utträtt ur föreningen.

1 medlemmar har upptagits.

59 bostadsrätter

91 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	4 149	642	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 614	- 61 911	- 413
Soliditet ¹ , %	54	36	6
Räntekänslighet, %	14		
Skuld/kvm totalyta	7 182	15 229	
Energikostnad/kvm totalyta	125	17	
Sparande/kvm totalyta	71		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91	82	
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	891	125	
Skuld/kvm bostadsrättsyta	12 797	27 134	

Årets negativa resultat är fortsatt lägre än årets bokförda avskrivningar och bedöms därmed ej påverka föreningens möjlighet att finansiera framtida underhåll. För att klara eventuellt framtida kostnadsökningar så fortsätter styrelsen att arbeta med att både se över möjliga kostnadssänkningar och potentiella inkomstförstärkningar.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 435 600 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	127 955 000	- 412 745	- 61 910 890	65 631 365
Resultatdisposition enligt stämman:				
Reservering fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning		- 61 910 890	61 910 890	0
Årets resultat			-614 083	-614 083
Belopp vid årets utgång	127 955 000	- 62 323 635	- 614 083	65 017 282

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 62 323 635
Årets resultat	- 614 083
Totalt	- 62 937 718

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	- 62 937 718
Totalt	- 62 937 718

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	4 149 039	641 832
Övriga rörelseintäkter	3	3 066	25
Summa Rörelseintäkter		4 152 105	641 857
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 069 129	-511 773
Administration och förvaltning	5	-280 693	-95 096
Personalkostnader	6	-53 975	0
Avskrivningar		-850 792	-141 798
Summa Rörelsekostnader		-2 254 589	-748 667
RÖRELSERESULTAT		1 897 516	-106 810
FINANSIELLA POSTER			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	-59 944 511
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 517	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 515 116	-1 859 569
Summa Finansiella poster		-2 511 599	-61 804 080
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-614 083	-61 910 890
RESULTAT FÖRE SKATT		-614 083	-61 910 890
ÅRETS RESULTAT		-614 083	-61 910 890

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	118 678 243	119 529 035
Inventarier, verktyg och installationer	8	212 268	0
Summa materiella anläggningstillgångar		118 890 511	119 529 035
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		118 890 511	119 529 035
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 860	1 410
Övriga fordringar		133 600	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		169 875	134 062
Summa kortfristiga fordringar		306 335	135 472
Kassa och bank			
Kassa och bank		674 357	61 188 694
Summa kassa och bank		674 357	61 188 694
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		980 692	61 324 165
SUMMA TILLGÅNGAR		119 871 203	180 853 201

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		127 955 000	127 955 000
Summa bundet eget kapital		127 955 000	127 955 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-62 323 635	-412 745
Årets resultat		-614 083	-61 910 890
Summa fritt eget kapital		-62 937 718	-62 323 635
SUMMA EGET KAPITAL		65 017 282	65 631 365
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	36 009 572	36 299 972
Summa långfristiga skulder		36 009 572	36 299 972
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		36 009 572	36 299 972
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	18 004 786	18 149 986
Leverantörsskulder		125 837	4 281
Skatteskulder		133 600	334 000
Övriga skulder		25 100	60 084 511
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		555 026	349 086
Summa kortfristiga skulder		18 844 349	78 921 864
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		18 844 349	78 921 864
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		119 871 203	180 853 201

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 897 517	-106 810
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	850 792	141 798
Realisationsförlust	0	59 944 511
Summa	2 748 309	59 979 499
Övriga finansiella poster	0	-59 944 511
Erhållen ränta	3 517	0
Erlagd ränta	-2 515 116	-1 859 569
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	236 709	-1 824 581
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-170 863	-135 472
Förändring av rörelseskulder	152 196	-39 163 394
Kassaflöde från den löpande verksamheten	218 042	-41 123 447
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Laddstolpar	-212 268	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-212 268	
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av skulder till kreditinstitut	-435 600	
Amortering av kortfristig skuld	-60 084 511	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-60 520 111	
Årets kassaflöde	-60 514 337	-41 123 447
Likvida medel vid årets början	61 188 694	5 665 520
Likvida medel vid årets slut	674 357	61 188 694

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Huvudintäkter

Resultat
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader

Soliditet (%)
Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet = Eget kapital/Totala tillgångar.

Årsavgift per kvm
Årsavgifter/ kvm bostadsrätter

Skuldsättning per kvm
Totala räntebärande skulder/totalyta

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt
Totala räntebärande skulder/bostadsrättsyta

Räntekänslighet
Räntebärande skulder/intäkter från avgifter i %

Sparande per kvm
Resultat+avskrivningar+kostnadsförda underhåll+utrangering+kostnader av engångskaraktär / totalyta

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna/ totala rörelseintäkter

Energikostnad per kvm
Energikostnad/totalyta. Energikostnad = uppvärmning, el, vatten.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	120

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

3 761 221

527 592

Hysesintäkter

Garage och p-platser

140 606

18 964

Bredband

11 033

0

151 639

18 964

Övriga intäkter

Debiterade vattenkostnader

18 596

54 884

Debiterade elkostnader

217 583

40 392

236 178

95 276

Totalt nettoomsättning

4 149 039

641 832

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar och intäkter

3 066

25

Totalt övriga rörelseintäkter

3 066

25

Not 4. Operativ drift och underhåll**Taxebundna kostnader**

Fastighetsel	147 835	0
Uppvärmning	290 711	72 332
Vatten och avlopp	90 444	0
Sophämtning	105 853	28 160
	634 842	100 492

Funktionell anläggningservice

Hiss	87 898	10 356
------	--------	--------

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	127 954	17 687
Fastighetsstäd	113 950	27 638
Trädgårdsskötsel	106 251	0
Snöröjning/sandning	9 306	0
Övriga köpta tjänster	10 005	0
	367 466	45 325

Distribuerade servicetjänster

Bredband	31 187	0
----------	--------	---

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	66 096	21 600
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-200 400	334 000
	-134 304	355 600

Reparationer

Reparationer	12 909	0
Gård/trädgård	18 685	0
	31 594	0

Underhåll

Underhåll	50 445	0
-----------	--------	---

Totalt operativ drift och underhåll

	1 069 129	511 773
--	------------------	----------------

Not 5. Administration och förvaltning**Ekonomisk förvaltning**

Arvode ekonomisk förvaltning	93 750	23 438
------------------------------	--------	--------

Teknisk förvaltning

Arvode teknisk förvaltning	58 281	5 938
----------------------------	--------	-------

Revision

Revisionsarvode	26 250	30 304
-----------------	--------	--------

Kommunikation

Tele- och datakommunikation	13 927	18 354
-----------------------------	--------	--------

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	43 400	0
Bankkostnader	6 340	1 881
Övriga administrativa kostnader	5 787	0
Övriga kostnader	32 958	15 182
	88 486	17 063

Totalt administration och förvaltning

	280 693	95 096
--	----------------	---------------

Not 6. Personalkostnader	2023	2022		
Styrelsen				
Styrelsearvode	41 250	0		
Sociala kostnader	12 725	0		
	53 975	0		
Totalt personalkostnader	53 975	0		
Not 7. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31		
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Anskaffningsvärde byggnad	102 095 017	0		
Anskaffningsvärde mark	17 575 816	0		
Inköp	0	73 369 129		
Omklassificeringar	0	46 301 704		
Utgående anskaffningsvärden	119 670 833	119 670 833		
Akkumulerade avskrivningar				
Ingående avskrivningar	- 141 798	- 0		
Årets avskrivningar	- 850 792	- 141 798		
Utgående avskrivningar	-992 590	-141 798		
Utgående redovisat värde	118 678 243	119 529 035		
Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2023-12-31	2022-12-31		
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Inköp	212 268	0		
Utgående anskaffningsvärden	212 268	0		
Utgående redovisat värde	212 268	0		
Not 9. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Nordea 3975 83 24977	2024-12-18	4,590 %	18 004 786	18 149 986
Nordea 3975 83 24985	2025-12-17	4,620 %	18 004 786	18 149 986
Nordea 3975 83 88681	2026-12-21	4,280 %	18 004 786	18 149 986
Summa skulder till kreditinstitut			54 014 358	54 449 958
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-18 004 786	-18 149 986
			36 009 572	36 299 972
Not 10. Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31		
Fastighetsinteckningar	54 500 000	54 500 000		
Summa:	54 500 000	54 500 000		

Underskrifter

Den dag som framgår av min digitala signatur

Linda Håkansson

Jörgen Westerdahl

Oskar Skaneborn

Margareta Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signatur

Allians Revision & Redovisning

Sofia Gunnarsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
25.06.2024 16:22

SENT BY OWNER:
Robin Yttring · 25.06.2024 12:59

DOCUMENT ID:
SJX9Gm7uLR

ENVELOPE ID:
HkGcGXmu8A-SJX9Gm7uLR

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2023 Brf Roos Garden.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
LINDA HÅKANSSON linda.apelbom@gmail.com	Signed Authenticated	25.06.2024 13:03 25.06.2024 13:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/06/09) IP: 94.234.110.76
JÖRGEN WESTERDAHL kcjw69@gmail.com	Signed Authenticated	25.06.2024 13:24 25.06.2024 13:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/03/08) IP: 90.233.197.98
Oskar Skaneborn skaneborn@live.se	Signed Authenticated	25.06.2024 13:37 25.06.2024 13:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/05/11) IP: 213.115.32.118
ANNE KARIN MARGARETA ANDERSSON margareta.andersson@telia.com	Signed Authenticated	25.06.2024 14:41 25.06.2024 13:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/08/22) IP: 90.233.196.100
Anna Sofia Gunnarsson sofia.gunnarsson@re-allians.se	Signed Authenticated	25.06.2024 16:22 25.06.2024 13:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/04/12) IP: 4.223.83.159

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed