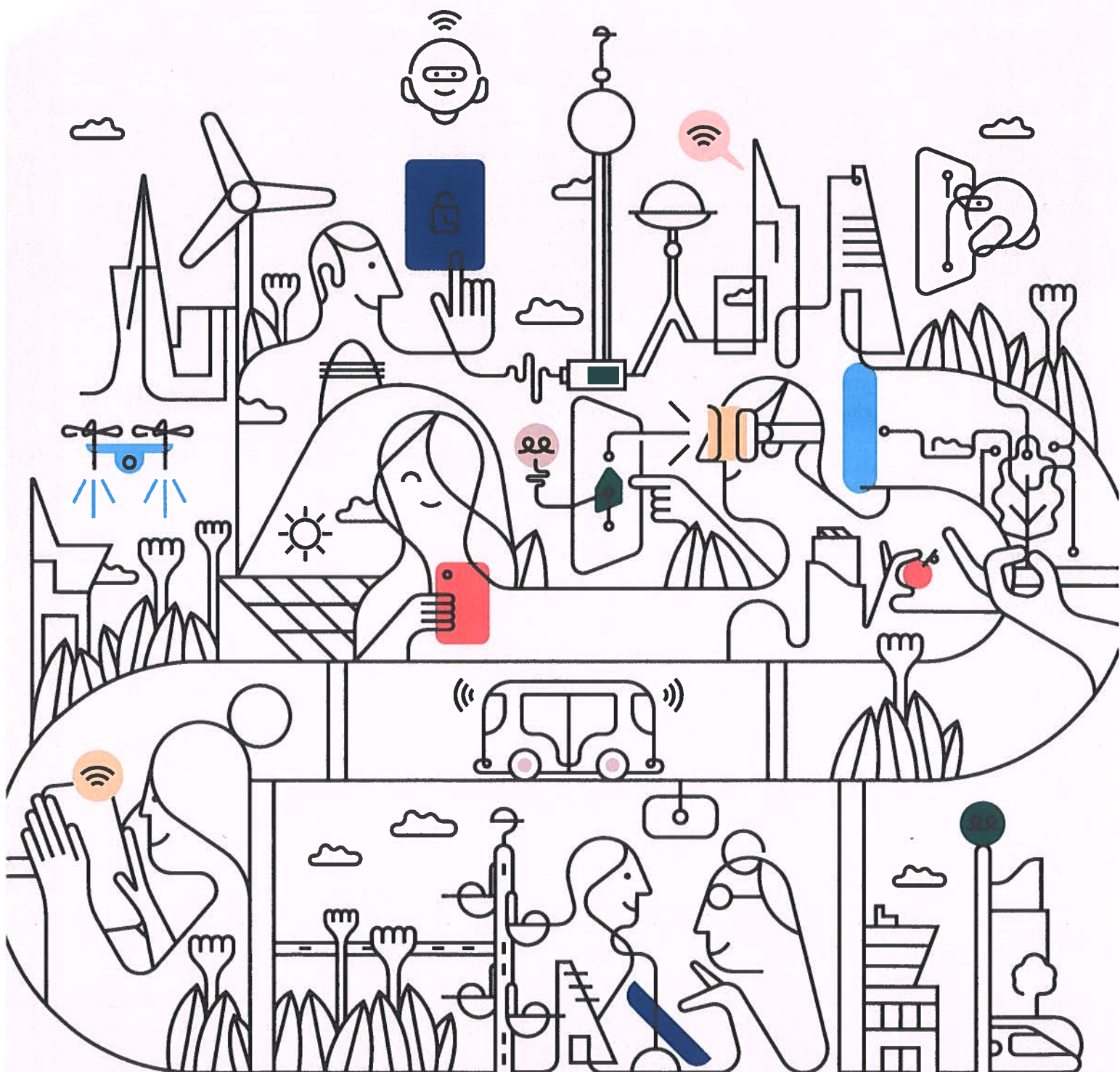




Välkommen till årsredovisningen för Brf Roslin

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15



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 som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande 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

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
Linnéa Lindberg	Styrelseledamot
Linda Nilsson	Suppleant

Valberedning

Maria Kristensson

Firmateckning

två i förening

Revisorer

Sven Kihlberg Internrevisor

N LL
Eg.
L-G
SK

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2018** ● Montering av insatsslangar köksfrånluft
Utbyte av torkaggregat i torkrummet
- 2019** ● Målning av trapphusen
Nytt cykelställ baksida
Förstärkt belysning baksida
- 2020** ● Utbyte av fastighetsdator
- 2021** ● Sprutat fasader mot alger.tvättning balkongsvep

Avtal med leverantörer

trappstäd	cr malmö
tv och bredband	telenor
el + fjärrväme	eon
vatten	va syd
återvinnsavfall	pre zero
ekonomisk förvaltning	sbc

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

omförhandlat bredbandsavtal med telenor

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 38 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 1 överlåtelse.

SV
EG
LL
L-GU
SK

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 004 516	994 691	989 940	989 940
Resultat efter fin. poster	57 670	116 362	99 191	61 429
Soliditet (%)	62	61	61	60
Yttre fond	965 680	865 680	814 810	714 810
Taxeringsvärde	34 000 000	34 000 000	31 000 000	31 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	640	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 801	4 869	4 938	5 006
Skuldsättning per kvm	4 801	4 869	4 938	5 006
Sparande per kvm	207	206	226	170
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	24	21	13
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	112	96	97	90
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	51	42	40	38
Energikostnad per kvm	186	162	157	141
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,20	-	-	-
Räntekänslighet	7,50	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	11 054 432	-	-	11 054 432
Fond, yttre underhåll	865 680	-	100 000	965 680
Balanserat resultat	242 967	116 362	-100 000	259 329
Årets resultat	116 362	-116 362	57 670	57 670
Eget kapital	12 279 441	0	57 670	12 337 111

av E. G. L.
L-G
SK

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	359 329
Årets resultat	57 670
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-100 000

Totalt	316 999
---------------	----------------

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	65 000
---	--------

Balanseras i ny räkning	381 999
--------------------------------	----------------

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

30/9/23
L-64
SK

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 004 516	994 691
Övriga rörelseintäkter	3	12 924	3 740
Summa rörelseintäkter		1 017 440	998 431
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-582 493	-456 802
Övriga externa kostnader	9	-44 724	-42 515
Personalkostnader	10	-88 511	-94 778
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-197 911	-201 728
Summa rörelsekostnader		-913 639	-795 823
RÖRELSERESULTAT		103 801	202 608
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		43 648	4 761
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-89 779	-91 007
Summa finansiella poster		-46 131	-86 246
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		57 670	116 362
ÅRETS RESULTAT		57 670	116 362

N E. P. LL
 L-G
 SK

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	17 611 698	17 809 609
Summa materiella anläggningstillgångar		17 611 698	17 809 609
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 611 698	17 809 609
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 104	2 734
Övriga fordringar	13	1 283 913	2 157 776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	20 468	19 482
Summa kortfristiga fordringar		1 311 485	2 179 992
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 030 190	5 000
Summa kassa och bank		1 030 190	5 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 341 675	2 184 992
SUMMA TILLGÅNGAR		19 953 373	19 994 601

NE-9 LL
L-G
SK

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 054 432	11 054 432
Fond för yttre underhåll		965 680	865 680
Summa bundet eget kapital		12 020 112	11 920 112
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		259 329	242 967
Årets resultat		57 670	116 362
Summa fritt eget kapital		316 999	359 329
SUMMA EGET KAPITAL		12 337 111	12 279 441
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 795 740	7 422 776
Summa långfristiga skulder		3 795 740	7 422 776
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 627 036	105 440
Leverantörsskulder		33 339	25 968
Skatteskulder		3 683	4 234
Övriga kortfristiga skulder		1 124	3 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	155 340	153 102
Summa kortfristiga skulder		3 820 522	292 384
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 953 373	19 994 601

LL
Eg. G. Sv
SK

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	103 801	202 608
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	197 911	201 728
	301 712	404 336
Erhållen ränta	43 648	4 761
Erlagd ränta	-89 837	-95 007
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	255 523	314 090
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 251	-4 214
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	6 600	-26 414
Kassaflöde från den löpande verksamheten	245 872	283 462
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-105 440	-105 440
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-105 440	-105 440
ÅRETS KASSAFLÖDE	140 432	178 022
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 139 372	1 961 351
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 279 804	2 139 372

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

ε9. LL
L-Gd SV
SK

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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar 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	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 1 589 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.

Eg. LL
L-G M
SV SK

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	989 940	989 940
Påminnelseavgift	60	0
Pantsättningsavgift	3 675	3 140
Överlåtelseavgift	3 834	0
Andrahandsuthyrning	7 008	1 610
Öres- och kronutjämning	-1	2
Summa	1 004 516	994 691

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	10 272	0
Övriga intäkter	0	3 740
Återbäring försäkringsbolag	2 652	0
Summa	12 924	3 740

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning enligt avtal	29 256	27 972
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	16 675	0
Gårdkostnader	0	1 848
Gemensamma utrymmen	0	344
Fordon	0	1 505
Förbrukningsmaterial	0	3 914
Summa	45 931	35 583

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	3 178	0
Summa	3 178	0

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Mark/gård/utemiljö	65 000	0
Summa	65 000	0

E9.
 L-91
 LL
 JV
 SA

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	34 805	37 252
Uppvärmning	173 566	149 086
Vatten	78 436	64 754
Sophämtning/renhållning	32 483	30 319
Summa	319 290	281 411

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	19 482	18 385
Kabel-TV	29 256	26 950
Bredband	57 453	53 460
Fastighetsskatt	42 903	41 013
Summa	149 094	139 808

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	0	1 363
Inkassokostnader	0	509
Fritids och trivselkostnader	0	600
Föreningskostnader	1 175	1 344
Förvaltningsarvode enl avtal	32 262	29 621
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Pantsättningskostnad	5 516	0
Administration	3 933	9 078
Summa	44 724	42 515

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	39 375	36 225
Löner till kollektivanst	33 750	0
Lön - fastighetsskötare	0	45 625
Revisionsarvode arvoderad	1 500	1 400
Bilersättning skattefri	0	147
Arbetsgivaravgifter	13 886	11 381
Summa	88 511	94 778

Anställda under året

Föreningen har haft 2 anställda.

eg. LL
L-Gol 3V
SK

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	89 779	91 007
Summa	89 779	91 007

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	20 439 670	20 439 670
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	20 439 670	20 439 670
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 630 061	-2 428 333
Årets avskrivning	-197 911	-201 728
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 827 972	-2 630 061
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	17 611 698	17 809 609
<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

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	34 299	23 404
Klientmedel	0	1 079 644
Transaktionskonto	181 635	0
Borgo räntekonto	1 067 978	1 054 728
Summa	1 283 913	2 157 776

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet försäkr premier	20 468	19 482
Summa	20 468	19 482

EG LL
L-Gal SK

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-09-30	1,05 %	3 584 860	3 648 124
Handelsbanken	2026-12-01	1,34 %	3 837 916	3 880 092
Summa			7 422 776	7 528 216
Varav kortfristig del			3 627 036	105 440

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 895 576 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

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	3 423	3 481
Uppl kostnad arvoden	52 097	51 555
Beräknade uppl. sociala avgifter	16 369	15 133
Förutbet hyror/avgifter	83 451	82 933
Summa	155 340	153 102

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	10 500 000	10 500 000

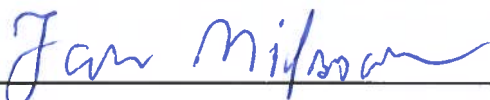
NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

EG LL
- 64 8V
SK

Underskrifter

Ort och datum



Jan Nilsson
Ordförande

Ewa Gawell
Styrelseledamot

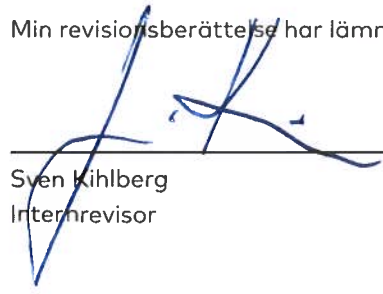


Lars-Göran Hultberg
Styrelseledamot



Linnea Lindberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 24 - 04 - 22



Sven Kihlberg
Internrevisor

Revisionsberättelse 2023

Undertecknad som är vald till revisor i Brf Roslin i Malmö avger härmed följande revisionsberättelse.

Jag har granskat räkenskaper samt kontrollerat bankkonton. Jag har även granskat protokoll över styrelsens sammanträden.

De i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna överensstämmer med granskad bokföring. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

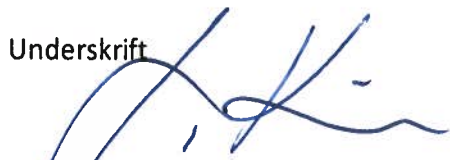
Då redovisningen inte ger anledning till anmärkning tillstyrks

- Att balans-och resultaträkningarna fastställs
- Att årets resultat överföres i ny räkning
- Att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för 2023

Datum

18/4-24

Underskrift



Namnförtydligande

S. Kihlberg

L-Gef
LL
SV
eg.