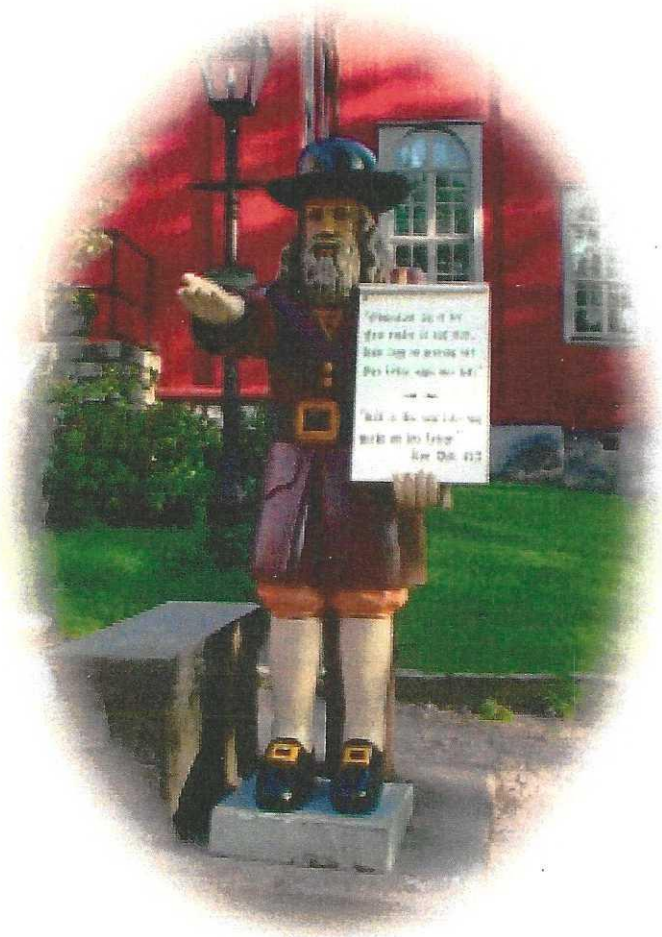


# Bostadsrättsföreningen Rosenbom

## Föreningsstämma 2024-03-24



## Bostadsrättsföreningen Rosenbom

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Rosenbom kallas till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 24 mars 2024.

Plats och tid: Bridgelokalen, kl. 18.00.

Karlskrona 3/3 2024

Styrelsen

### Föredragningslista

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av ordförandes val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning 2023
9. Föredragning av revisionsberättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Förslag till budget 2024
14. Beslut om arvode åt styrelseledamöterna och revisorer för nästkommande verksamhetsår, 2024
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 8§.
19. Stämman avslutas

## **Verksamhetsberättelse 2023 för Bostadsrättsföreningen Rosenbom**

För BRF Rosenboms verksamhetsår 2023 får styrelsen avge följande verksamhetsberättelse.

Föreningens styrelse har under verksamhetsåret 2023 varit:

### Ordinarie ledamöter:

Karin Samuelsson, ordförande

Karin Enge Vivar, sekreterare

Tony Persson, kassör – till 31 augusti 2023

Göran Nilsson

Robin Holst

### Suppleanter:

Lise-Lotte Mellqvist – kassör från 1 september

Benita Svensson

Tony Persson och Göran Nilsson har under verksamhetsåret delat på sysslan som fastighetsskötare fram till 31 augusti. Från 1 september har Robin Holst gått in som fastighetsskötare tillsammans med Göran Nilsson.

Robin Holst har varit ansvarig för föreningens hemsida.

Karin Enge Vivar har varit trädgårdsansvarig.

Totalt har styrelsen under året haft 13 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har under året varit Anders Svensson och Sven Hult

Valberedningen har utgjorts av Åke Stridh och Jonathan Sundh

### **Allmänna medlemsträffar**

Den gemensamma vårstädningen och lövmarknadsfesten genomfördes under 2023. Söndagen andra advent tändes granen på innergården med glöggmingel för medlemmarna.

### **Driftkostnader under året**

De största driftkostnaderna för föreningen utgörs av kostnader för fjärrvärme, el- och vattenförbrukning och ökade räntekostnader.

De stora underhållskostnaderna under året har varit polering av golv i trapphusen (kostnad 40 tkr) och byte av värmeväxlare (kostnad 40 tkr).

Cirka 70% av föreningens balkonger har besiktigats okulärt under 2023. Inga sprickor eller rostutfällningar i balkongplattorna har påträffats.

Samtliga besiktade balkonger är i behov av målning och hittills har behovet av nya klinkers konstaterats på ett par av de besiktade balkongerna.

2023 har inga större investeringsåtgärder gjorts.

### **Föreningens lokal med möjlighet till övernattning**

Totalt har det bokats 78 övernattningar under 2023, vilket gett en intäkt om 15 600 kr. Avtalet med Brf Mastkranen i augusti 2021, om möjligheten för våra medlemmar att boka deras övernattningslägenhet, har förlängts. Medlemmarna i Brf Mastkranen har möjlighet att boka vår lokal/övernattningslägenhet under samma förutsättningar som våra medlemmar.

### **Brandsäkerhet**

Efter att styrelsen under 2022 gjort en gemensam brandskyddskontroll tillsammans med brandingenjör från Räddningstjänsten, har styrelsen under 2023 tagit fram en brandskyddspolicy där ansvaret för föreningen och medlemmarna tydliggörs. Policyn kommer att delges samtliga medlemmar.

Brandkontroll genomförs fyra gånger per år – 1 gång/kvartal – av utsedd ledamot i styrelsen.

### **Framtida investeringsåtgärder**

Styrelsen ser ett fortsatt behov av att avsätta medel för framtida investeringar, framför allt för föreningens hissar (cirka 600 tkr per hiss) och målning av balkonger (cirka 500 tkr), men även på grund av ökade ränte- och driftskostnader.

Styrelsen har en framtagna underhållsplan som gäller 2024 och 10 år framåt.

### **Lägenhetsförsäljningar**

Under 2023 skedde tre lägenhetsförsäljningar. Nya ägare och medlemmar är:

- Kristin Larsson, trapphus 23/25
- Karin och Mikael Sjöström, trapphus 23/25
- Marit Olsson och Lennart Ermebrant, trapphus 27

Av föreningens lägenheter är för närvarande två lägenheter uthyrda i andra hand.

### **Föreningens ekonomi**

För verksamhetsåret 2023 blev det ekonomiska resultatet ett överskott på 299 910 kr. Detta överskott förelås överföras till dispositionsfonden.

Under året har amorteringar gjorts på föreningens lån med 269 000 kr

Sammanfattningsvis har föreningen en god ekonomi.

Vi har som bostadsrättsförening skyldighet att från och med 2023 redovisa vissa nyckeltal avseende föreningens ekonomi. Dessa nyckeltal redovisas på sida 6.

Föreningens ekonomi för 2023 redovisas i resultat- och balansräkning på sidorna 7 – 9.

## **Förslag budget 2024**

På sida 12 finns en inkomst- och utgiftsbudget för 2024.

Styrelsen föreslår en höjning av månadsavgifterna för både lägenheter och garage med 4% från och med 2024-07-01.

Detta med anledning av ökade driftskostnader (ränteutgifter och kostnader för el, vatten och fjärrvärme). Dessutom behöver föreningen bygga upp ett kapital för framtida investeringar.

Hyresnivåer från och med 2024-07-01 finns på sida 11.

**Bostadsrättsföreningen Rosenbom**  
**Nyckeltal för år 2023**

6

Föreningens totala boyta är 3.205 kvadratmeter.

1. Årsavgift per kvadratmeter: 618:- per kvadratmeter.
2. Årsavgiftens andel av intäkterna: 97,4 %.
3. Skuldsättning per kvadratmeter: 2.569:- per kvadratmeter.  
Med skulder avses de lån föreningen betalar amortering och ränta på.
4. Räntekänslighet: 4,0 %.  
Detta är ett mått på hur mycket föreningens kostnader skulle öka om räntorna höjs med 1 %.
5. Sparande per kvadratmeter: 263:- per kvadratmeter.  
Detta är årets justerade resultat dividerat med boytan.  
Justerat resultat är årets resultat plus årets värdeminskningar plus årets kostnad för planerat underhåll.
6. Energikostnad per kvadratmeter: 186:- per kvadratmeter  
Med energikostnad avses kostnaderna för uppvärmning, el och vatten.
7. Soliditet: 25,8 %.  
Detta är ett mått på det egna kapitalets del av balansomslutningen.

# Bostadsrättsföreningen Rosenbom

## Resultaträkning

7

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Intäkter</b>		
Årsavgifter och hyror	2 063 901	2 010 336
Ränteintäkter	43 815	6 210
Övriga intäkter	<u>10 739</u>	<u>7 664</u>
	2 118 455	2 024 210
<b>Kostnader</b>		
Räntekostnader	281 897	120 339
Värdeminskning byggnad	10 476	10 476
Värdeminskning stambyte	196 234	196 234
Värdeminskning fönsterbyte	75 207	75 207
Underhåll fastighet	110 952	95 037
Underhåll hissar	22 857	14 808
Administration	45 092	41 204
Arvoden	59 500	53 000
Arbetsgivaravgifter	31 383	28 904
Skatter	67 444	64 924
Försäkringar	55 726	52 564
Fastighetskötsel	31 440	29 784
Lokalvård	44 532	42 900
Renhållning	51 804	49 846
Fjärrvärme	365 040	353 283
Vattenförbrukning	184 221	163 375
Elförbrukning	45 769	66 574
Utrustning övernattningslägenhet	0	40 983
TV-avgifter	47 810	43 365
Diverse övriga kostnader	9 961	20 142
<b>Avsättning/uttag fonder</b>		
Inre reparationsfonden	37 600	37 600
Yttre reparationsfonden	43 600	43 600
Dispositionsfond	<u>299 910</u>	<u>380 061</u>
<b>Summa kostnader och avsättningar</b>	2 118 455	2 024 210

# Bostadsrättsföreningen Rosenbom

## Balansräkning

### TILLGÅNGAR

	<u>2023-12-31</u>		<u>2022-12-31</u>	
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Fastighet	2 085 892		2 085 892	
-Värdeminskning	<u>1 004 099</u>	1 081 793	<u>993 623</u>	1 092 269
Stambyte	9 811 733		9 811 733	
-Värdeminskning	1 957 065	7 854 668	<u>1 760 831</u>	8 050 902
Fönsterbyte	3 008 280		3 008 280	
-Värdeminskning	<u>601 609</u>	2 406 671	<u>526 402</u>	2 481 878
Inventarier		36		36
Insatser		<u>2 800</u>		<u>2 800</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		11 345 968		11 627 885
 <b>Omsättningstillgångar</b>				
Kassor		8 223		5 450
Bank och giro		1 609 029		1 148 161
Övr. kortfristiga fordringar		<u>1 313</u>		<u>2 771</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 618 565		1 156 382
 <b>Summa tillgångar</b>		12 964 533		12 784 267



# Bostadsrättsföreningen Rosenbom

## Balansräkning

### SKULDER OCH EGET KAPITAL

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Låneskulder	8 234 000	8 503 000
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Fond inre underhåll	421 569	383 969
Fond yttre underhåll	611 066	567 466
Interimsskulder	220 189	102 832
Förskottsbetalda hyror	<u>139 337</u>	<u>188 538</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	1 392 161	1 242 805
<b>Eget kapital</b>		
Medlemmars insatser	98 928	98 928
Reservfond	86 056	86 056
Dispositionsfond		
Ingående fond	2 853 478	2 473 417
Avsättning/uttag	<u>299 910</u>	<u>380 061</u>
<b>Summa eget kapital</b>	3 338 372	3 038 462
<b>Summa skulder och eget kapital</b>	12 964 533	12 784 267

**Föreningens styrelse har under 2023 bestått av följande**

Ordförande Karin Samuelsson

Sekreterare Karin Enge Vivar

Kassör Tony Persson – till och med 31 augusti

Ledamot Göran Nilsson

Ledamot Robin Holst

Suppleant Lise-Lotte Mellqvist – kassör från och med 1 september

Suppleant Benita Svensson

Revisorer Anders Svensson  
Sven Hult

Valberedning Åke Stridh  
Jonathan Sundh

Karlskrona 2024 - 03 - 03



Karin Samuelsson




Tony Persson



Robin Holst



Karin Enge Vivar



Göran Nilsson



Lise-Lotte Mellqvist

**Bostadsrättsföreningen Rosenbom**  
**Hysesavgifter fr. o m. juli 2024**

Bostadsrätts- lägenhet nr	Hysesavgifter 2024 per månad	Garage 328:-/mån
1	5.597	
2	2.370	
3	5.014	
4	5.550	
5	2.307	
6	5.533	
7	5.722	
8	3.525	
9	5.843	
10	5.753	
11	2.442	
12	4.862	
13	5.563	
14	2.351	
15	5.558	
16	5.873	
17	3.525	
18	5.885	
19	5.758	
20	2.427	
21	4.892	
22	5.594	
23	2.361	
24	5.597	
25	5.899	
26	3.534	
27	5.898	
28	5.801	
29	2.436	
30	4.933	
31	5.634	
32	2.389	
33	5.615	
34	5.928	
35	3.556	
36	5.928	
37	<u>6.628</u>	
Summa	174.081	

## Bostadsrättsföreningen Rosenbom

### Budget 2024

	<u>Utfall 2023</u>	<u>Budget 2024</u>
<b>Intäkter</b>		
Årsavgifter och hyror	2 063 901	2 110 000
Ränteinkomster	43 815	10 000
Övriga intäkter	<u>10 739</u>	<u>20 000</u>
	2 118 455	2 140 000
<b>Kostnader</b>		
Räntekostnader	281 897	400 000
Värdeminskning byggnad	10 476	10 000
Värdeminskning stambyte	196 234	196 000
Värdeminskning fönsterbyte	75 207	75 000
Underhåll fastighet	110 952	520 000
Underhåll hissar	22 857	25 000
Administration	45 092	47 000
Arvoden	59 500	64 500
Arbetsgivaravgifter	31 383	35 000
Skatter	67 444	66 000
Försäkringar	55 726	58 000
Fastighetsskötsel	31 440	34 000
Lokalvård	44 532	47 000
Renhållning	51 804	55 000
Fjärrvärme	365 040	420 000
Vattenförbrukning	184 221	195 000
Elförbrukning	45 769	65 000
TV-avgifter	47 810	50 000
Diverse övriga kostnader	9 961	25 000
<b>Avsättning/uttag fonder</b>		
Inre reparationsfonden	37 600	38 000
Yttre reparationsfonden	43 600	44 000
Dispositionsfond	<u>299 910</u>	<u>-327 500</u>
<b>Summa kostnader och avsättningar</b>	2 118 455	2 140 000

# Revisionsberättelse 2023

Brf Rosenbom

Karlskrona

Det är revisorernas uppgift att göra en ekonomisk kontroll av verksamheten och förvaltningskontroll. I förvaltningskontrollen ingår att revisorerna skall kontrollera att byggnader och mark sköts på ett tillfredsställande sätt.

Vi undertecknade revisorer, utsedda av Brf Rosenbom, har granskat styrelsens verksamhet under år 2023. Vi har granskat årsredovisning, räkenskaper och förvaltning för räkenskapsåret 2023. Vi har också tagit del av samtliga styrelseprotokoll.

Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisning, förvaltningsberättelse och räkenskaper är upprättade på ett sådant sätt att de ger en bra bild av föreningens ställning och är i enlighet med god redovisningssed.

Vi tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkning för föreningen samt att resultatet behandlas enligt förslaget i årsredovisningen.

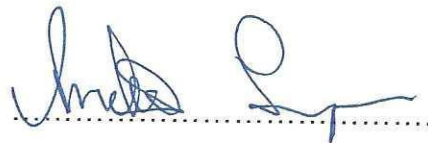
Vi föreslår också, på dessa grunder, att medlemmarna beviljar styrelsen ansvarsfrihet för det gångna räkenskapsåret.

Karlskrona 2024-03-04

Av föreningen valda revisorer



Sven Hult



Anders Svensson

# Valberedningen förslag till Årsmöte för Bostadsrättsföreningen Rosenbom år 2024

Valberedningen föreslår följande styrelseledamöter

Karin Samuelsson, Lise-Lott Mellqvist, Karin Enge Vivar, Robin Holst och Göran Nilsson

>

Valberedningen föreslår som suppleanter:

Benita Svensson, Mikael Sjöström

>

Valberedningen föreslår som revisorer:

Sven Hult, Bengt Håkansson

>

> Mvh från valberedarna

>

> Jonathan Sundh

>

> Åke Stridh