

Årsredovisning 2024

Bostadsrättsföreningen Rosenbom



Bostadsrättsföreningen Rosenbom

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Rosenbom kallas till ordinarie föreningsstämma söndagen den 23 mars 2025.

Plats och tid: Bridgelokalen, kl. 18.00.

Karlskrona 4/3 2025

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 2024
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 2025
14. Beslut om arvode åt styrelseledamöterna och revisorer för nästkommande verksamhetsår, 2025
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§.
 - a) Förslag angående tecknande av gemensamt bredband för föreningen
 - b) Motion
19. Stämman avslutas

Verksamhetsberättelse 2024 för Bostadsrättsföreningen Rosenbom

För BRF Rosenboms verksamhetsår 2024 får styrelsen avge följande verksamhetsberättelse.

Föreningens styrelse har under verksamhetsåret 2024 varit:

Ordinarie ledamöter:

Karin Samuelsson, ordförande

Karin Enge Vivar, sekreterare

Lise-Lott Mellqvist, kassör

Göran Nilsson

Robin Holst

Suppleanter:

Mikael Sjöström

Benita Svensson

Göran Nilsson och Robin Holst har under verksamhetsåret delat på sysslan som fastighetsskötare.

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 Sven Hult och Bengt Håkansson

Valberedningen har utgjorts av Åke Stridh och Åsa Magnevall

Allmänna medlemsträffar

Den gemensamma vårstädningen genomfördes i maj och den 7 september bjöds medlemmarna in till en sommaraktivitet.

Andra advent tändes granen på innergården med glöggmingel för medlemmarna.

Driftkostnader under året

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

De stora underhållskostnaderna under året har varit målning av trapphusen (kostnad 90 tkr).

2024 har inga större investeringsåtgärder gjorts.

Föreningens lokal med möjlighet till övernattning

Totalt har det bokats 90 övernattningar under 2024, vilket har gett en intäkt om 18 000 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/overnattningslägenhet under samma förutsättningar som våra medlemmar.

Brandsäkerhet

Förningens brandskyddspolicy har delgivits samtliga medlemmar 2024.

Brandkontroll genomförs fyra gånger per år – en gång per 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, men även på grund av ökade driftskostnader.

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

Lägenhetsförsäljningar

Under 2024 skedde två lägenhetsförsäljningar. Nya ägare och medlemmar är:

- Caroline Ossowski, trapphus 27
- Kerstin Abrahamsson, trapphus 27

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

Föreningens ekonomi

För verksamhetsår 2024 blev det ekonomiska resultatet ett överskott på 79 914 kr. Detta överskott föreslås överföras till dispositionsfonden.

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

Sammanfattningsvis har föreningen god ekonomi.

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

Föreningens ekonomi för 2024 redovisas i resultat- och balansräkning på sid 7 – 9.

Förslag budget 2025

På sida 12 finns en inkomst- och utgiftsbudget för 2025.

Styrelsen föreslår en höjning av månadsavgifterna för både lägenheter och garage med 4 % från och med 2025-07-01.

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

Investering och planerat underhåll 2025 kommer att vara byte av hiss i trapphus 27, vilket kommer att ske under mars–april.

Från och med 1 juli 2025 blir föreningen ansluten till autogiro, vilket medför att de medlemmar som önskar kan betala månadsavgiften via denna tjänst.

Hysesnivåer från och med 2025-07-01 finns på sida 11.

Bostadsrättsföreningen Rosenbom

Nyckeltal för år 2024

Föreningens totala boyta är 3.205 kvadratmeter.

1. Årsavgift per kvadratmeter: 632:- (föreg. år 618:-) per kvadratmeter.

2. Årsavgiftens andel av intäkterna: 96,2 (97,4) %.

3. Skuldsättning per kvadratmeter: 2.485:- (2.569:-) per kvadratmeter.

Med skulder avses de lån föreningen betalar amortering och ränta på.

4. Räntekänslighet: 4,0 (4,0) %.

Detta är ett mått på hur mycket föreningens kostnader skulle öka om räntorna höjs med 1 %.

5. Sparande per kvadratmeter: 169:- (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: 219:- (186:-) per kvadratmeter

Med energikostnad avses kostnaderna för uppvärmning, el och vatten.

7. Soliditet: 26,9 (25,8) %.

Detta är ett mått på det egna kapitalets del av balansomslutningen.

Bostadsrättsföreningen Rosenbom

Resultaträkning

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Intäkter		
Årsavgifter och hyror	2 110 010	2 063 901
Ränteintäkter	52 467	43 815
Övriga intäkter	<u>11 461</u>	<u>10 739</u>
	2 173 938	2 118 455
Kostnader		
Räntekostnader	359 492	281 897
Värdeminskning byggnad	10 476	10 476
Värdeminskning stambyte	196 234	196 234
Värdeminskning fönsterbyte	75 207	75 207
Underhåll fastighet	138 299	110 952
Underhåll hissa	23 182	22 857
Administration	48 642	45 092
Arvoden	64 500	59 500
Arbetsgivaravgifter	35 453	31 383
Skatter	68 160	67 444
Försäkringar	56 259	55 726
Fastighetsskötsel	35 487	31 440
Lokalvård	46 092	44 532
Renhållning	61 319	51 804
Fjärrvärme	449 419	365 040
Vattenförbrukning	188 812	184 221
Elförbrukning	63 988	45 769
Utrustning övernattningslägenhet	15 321	0
TV-avgifter	50 228	47 810
Diverse övriga kostnader	26 254	9 961
Avsättning/uttag fonder		
Inre reparationsfonden	37 600	37 600
Yttre reparationsfonden	43 600	43 600
Dispositionsfond	<u>79 914</u>	<u>299 910</u>
Summa kostnader och avsättningar	2 173 938	2 118 455

Bostadsrättsföreningen Rosenbom

Balansräkning

TILLGÅNGAR

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-</u>
<u>31</u>		
Anläggningstillgångar		
Fastighet	2 085 892	2 085 892
-Värdeminskning	<u>1 014 575</u>	<u>1 004 099</u>
	1 071 317	
		1 081 793
Stambyte	9 811 733	9 811 733
-Värdeminskning	2 153 299	<u>1 957 065</u>
	7 658 434	
		7 854 668
Fönsterbyte	3 008 280	3 008 280
-Värdeminskning	<u>676 816</u>	<u>601 609</u>
	2 331 464	
		2 406 671
Inventarier	36	
		36
Insatser	<u>2 800</u>	
<u>2 800</u>	Summa anläggningstillgångar	11 064 051
		11 345 968
Omsättningstillgångar		
Kassor	5 625	
		8 223
Bank och giro	1 627 904	
		1 609 029
Övr. kortfristiga fordringar	<u>10 841</u>	
		<u>1 313</u>

Summa omsättningstillgångar	1 644 370
1 618 565	

Summa tillgångar	12 708 421
12 964 533	

Bostadsrättsföreningen Rosenbom

Balansräkning

SKULDER OCH EGET KAPITAL

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-</u>
<u>31</u>		
Långfristiga skulder		
Låneskulder	7 965 000	
8 234 000		
Kortfristiga skulder		
Fond inre underhåll	406 487	
421 569		
Fond yttre underhåll	654 666	
611 066		
Interimsskulder	120 800	
220 189		
Förskottsbetalda hyror	<u>143 182</u>	
<u>139 337</u>		
Summa kortfristiga skulder	1 325 135	
1 392 161		
Eget kapital		
Medlemmars insatser	98 928	
98 928		
Reservfond	86 056	
86 056		
Dispositionsfond		
Ingående fond	3 153 388	2 853 478
Avsättning/uttag	<u>79 914</u>	<u>299 910</u>
<u>153 388</u>		<u>3</u>
Summa eget kapital	3 418 286	
3 338 372		

Summa skulder och eget kapital	12 708 421
12 964 533	

Föreningens styrelse har under 2024 bestått av följande

Ordförande Karin Samuelsson

Sekreterare Karin Enge Vivar

Kassör Lise-Lott Mellqvist

Ledamot Göran Nilsson

Ledamot Robin Holst

Suppleant Mikael Sjöström

Suppleant Benita Svensson

Revisorer Sven Hult
Bengt Håkansson

Valberedning Åke Stridh
Åsa Magnevall

Karlskrona 2025 - 03 - 04

Karin Samuelsson

Karin Enge Vivar

Göran Nilsson

Lise-Lotte Mellqvist

Robin Holst

Revisionsberättelse 2024

Brf Rosenbom

Karlskrona

Det ar revisorernas uppgift att granska föreningens räkenskaper, verksamhet och göra 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 ar 2024. Vi har granskat årsredovisning, räkenskaper och förvaltning for räkenskapsåret 2024. Vi har också tagit del av samtliga styrelse- protokoll.

Vi anser att var revision ger oss rimlig grund for vara uttalanden nedan.

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

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

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

Karlskrona 2025-03-04

Av foreningen valda revisorer



Sven Hult



Bengt Håkansson

Bostadsrättsföreningen Rosenbom

Budget 2025

	<u>Utfall 2024</u>	<u>Budget 2025</u>
Intäkter		
Årsavgifter och hyror	2 110 010	2 180 000
Ränteinkomster	52 467	30 000
Övriga intäkter	<u>11 461</u>	<u>10 000</u>
	2 173 938	2 220 000
Kostnader		
Räntekostnader	366 586	250 000
Värdeminskning byggnad	10 476	10 000
Värdeminskning stambyte	196 234	196 000
Värdeminskning fönsterbyte	75 207	75 000
Underhåll fastighet	138 299	675 000
Underhåll hissar	23 182	25 000
Administration	48 642	50 000
Arvoden	64 500	67 000
Arbetsgivaravgifter	35 270	38 000
Skatter	68 160	68 000
Försäkringar	56 259	59 000
Fastighetsskötsel	35 487	37 000
Lokalvård	46 092	48 000
Renhållning	63 819	60 000
Fjärrvärme	449 456	500 000
Vattenförbrukning	188 812	192 000
Elförbrukning	63 197	65 000
TV-avgifter	50 228	53 000
Diverse övriga kostnader	38 877	25 000
Avsättning/uttag fonder		
Inre reparationsfonden	37 600	38 000
Yttre reparationsfonden	43 600	44 000
Dispositionsfond	<u>73 955</u>	<u>- 355 000</u>
Summa kostnader och avsättningar	2 173 938	2 220 000

Bostadsrättsföreningen Rosenbom
Hysesavgifter fr. o m. juli 2025

Bostadsrätts- lägenhet nr	Hysesavgifter 2025 per månad	Garage 341:-/mån
1	5.821	
2	2.465	
3	5.215	
4	5.772	
5	2.399	
6	5.754	
7	5.951	
8	3.666	
9	6.077	
10	5.983	
11	2.540	
12	5.056	
13	5.786	
14	2.445	
15	5.780	
16	6.108	
17	3.666	
18	6.120	
19	5.988	
20	2.524	
21	5.088	
22	5.818	
23	2.455	
24	5.821	
25	6.135	
26	3.675	
27	6.134	
28	6.033	
29	2.533	
30	5.130	
31	5.859	
32	2.485	
33	5.840	
34	6.165	
35	3.698	
36	6.165	
37	<u>6.893</u>	
Summa	181.043	

Valberedningens förslag till stämman

BRF Rosenbom år 2025

Valberedningen föreslår följande styrelseledamöter

Karin Samuelsson

Göran Nilsson

Robin Holst

Lise-Lott Mellqvist

Mikael Sjöström

Valberedningen föreslår som suppleanter

Benita Svensson

Lotta Altvall

Valberedningen föreslår som revisorer

Bengt Håkansson

Sven Hult

Valberedningen har bestått av

Åsa Magnevall

Åke Stridh

18 a)

Förslag angående tecknande av gemensamt bredband för föreningens medlemmar

Styrelsen gick ut med en enkät till samtliga medlemmar angående intresse för att föreningen tecknar ett avtal med Affärsverken om bredband, 1000 mbit/s/lägenhet.

Av de medlemmar som svarade på enkäten var 20 positiva och 6 emot förslaget

Styrelsen lägger därför ett förslag till årsstämman om att teckna avtal med Affärsverken om gemensamt bredband för föreningens medlemmar.

Avgiften, 195 kr/mån, kommer att debiteras samtliga lägenheter och kommer att vara en specificerad kostnad på månadsavgiften (på liknande sätt som avgiften för hyrt garage).

Varför lägger styrelsen förslaget?

- Lokal aktör med service och kontor i stan
- De flesta medlemmar har idag bredband till betydligt dyrare avgift.
- Alla medlemmar kommer få ett snabbare och stabilare bredband (Idag begränsar installationen i huset hastigheten till 100 mbit/s/lägenhet).

Hur kommer det att gå till?

Bredbandet kommer att levereras via fibertråden där Tv-tjänsten levereras ifrån. Påkoppling av nytt avtal med Affärsverken anpassas till varje medlems bindningstid så man slipper betala dubbelt.

När?

Om stämman beslutar enligt styrelsens förslag, så kommer ett avtal slutas med Affärsverket av styrelsen. Efter att ett avtal upprättats så kommer Affärsverken att återkomma med en tidsplan.

Styrelsen föreslår

att stämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att sluta avtal med Affärsverken för att installera gemensamt bredband för medlemmarna.