



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Brf Rosenhäll i Nyköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Rosenhäll i Nyköping med säte i Nyköping org.nr. 719000-2274 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 -2025-08-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-05. Nya antagna stadgar är under registrering.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nyköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lammet 1	1943-04-03	1943
Vargen 1	1943-04-03	1943

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam via Willis. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
20	p-platser	0
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 563
Totalt 52 objekt		1 563

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 18 st 2 rok, 3 st 3 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Tobias Österberg	Ordförande
Jonas Karlsson	Ledamot
Per Morelius	HSB Ledamot
Magnus Englund	Ledamot
Camilla Österberg	Ledamot
Katarina Sandgren	Suppleant
Elias Selander	Suppleant



Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit styrelsen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-12. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar. Föreningen har också hållit i en extra stämma 2025-05-11 då beslut nummer 2 fattades att anta nya stadgar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Från och med 2024-10-01 infördes en höjning av månadsavgiften med 156 kr att täcka kostnaden för internet. Detta förklarar ökningen av årsavgiften.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-10-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med underhållsplanen.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning har inte utförts under verksamhetsåret.

Utrustning för individuell mätning av våra elmätare har uppgraderats. Istället för två sändare, en i varje hus, så har en kabel dragits från 10:an till 12:an där det nu sitter en mobilrouter som skickar våra mätvärden till Home Solutions.

Markarbete och asfaltering planerades och beställdes för att hantera en dagvattenbrunn vid 10:an. Den stack upp så mycket att den hade kunnat ta skada vid snöröjning. Åtgärden blev istället att sänka brunnen.

Alla termostater samt tillhörande radiatorventiler har ersatts i värmesystemet. Dessutom har samtliga fastighetsventiler bytts ut. Det gamla systemet hade fastighetsventiler som användes för att justera flödet genom att strypa ledningarna. I det nya systemet har dessa ersatts med enklare avstängningsventiler, eftersom de nya radiatorventilerna nu hanterar flödes- och tryckregleringen i ledningarna. I varje lägenhet har en innegivare installerats, och i undercentralen finns nu en AI-enhet som styr värmen. Dessutom har cirkulationspumpen till radiatorsystemet bytts ut. Den gamla var överdimensionerad och orsakade oljud, vilket nu är avhjälpt.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2016	Avloppsspolning, dränering 12:an
2018	Reparation av hiss (1)
2019	Asfaltering 12:an, värmeväxlare, styrutrustning till värmecentral
2020	Fasadmålning och renovering
2021	Investering i HSB's solcellspark, reparation av hissar (3)
2022	IMD, ventilationsåtgärder, byte nyckelsystem
2024	Renovering skorstenar 12:an.
2024	Byte av reglerutrustning till undercentral (värmepanna).
2025	Byte av alla ventiler och radiatorer i värmesystemet. Installation av innegivare i alla lägenheter och en AI-enhet i undercentralen för bättre styrning av värme.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:
Ingenting är planerat för tillfället.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag	
Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland	Fastighetsskötsel, städ
HSB Södermanland	Teknisk förvaltning
HSB Solpark	Elavtal
Vattenfall	Elavtal, el och nät, Fjärrvärme
Nyköpings Kommun	Vatten och renhållning
Tele 2	Bredband, tv och IP telefoni
Folksam	Fastighetsförsäkringar
Kone	Hiss service

Som vicevärd har styrelsen fungerat.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 36 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 35.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	*2020/2021
Sparande, kr/kvm	229	192	216	247	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 378	5 479	5 708	5 797	5 863
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 378	5 479	5 708	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	6	7	0
Energikostnad, kr/kvm	336	284	221	204	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 090	1 047	893	877	877
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	96	96	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 122	1 055	957	911	0
Nettoomsättning, tkr	1 754	1 692	1 493	1 420	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	52	-189	-55	-144	102
Soliditet, %	15	14	15	15	16

Förklaring till nyckeltalen presenteras i not 1.



Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	41 795	0	0	41 795
Underhållsfond, kr	307 232	0	50 000	357 232
S:a bundet eget kapital, kr	349 027	0	50 000	399 027
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 279 462	-188 907	-50 000	1 040 555
Årets resultat, kr	-188 907	188 907	51 805	51 805
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 090 555	0	1 805	1 092 360
S:a eget kapital, kr	1 439 582	0	51 805	1 491 387

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 50 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 090 555
Årets resultat, kr	51 805
Reservation till underhållsfond, kr	-50 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 092 360

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 092 360

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 754 067	1 692 043
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	2 329
Summa Rörelseintäkter		1 754 067	1 694 372
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 025 744	-1 141 184
Övriga externa kostnader	Not 5	-36 206	-42 470
Personalkostnader	Not 6	-72 198	-78 509
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-306 862	-338 443
Summa Rörelsekostnader		-1 441 010	-1 600 606
Rörelseresultat		313 057	93 766
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 658	5 729
Räntekostnader och liknande resultatposter		-265 910	-288 402
Summa Finansiella poster		-261 252	-282 673
Resultat efter finansiella poster		51 805	-188 907
Resultat före skatt		51 805	-188 907
Årets resultat		51 805	-188 907

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	9 132 154	9 439 017
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		9 132 154	9 439 017
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	173 030	173 030
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		173 030	173 030
Summa Anläggningstillgångar		9 305 184	9 612 047
 <i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	611 682	428 593
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 321	44 559
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		656 003	473 152
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	200 000	200 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		200 000	200 000
Summa Omsättningstillgångar		856 003	673 152
Summa Tillgångar		10 161 188	10 285 199

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 795	41 795
Fond för yttre underhåll		357 232	307 232
Summa Bundet eget kapital		399 027	349 027
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 040 555	1 279 462
Årets resultat		51 805	-188 907
Summa Fritt eget kapital		1 092 360	1 090 555
Summa Eget kapital		1 491 387	1 439 582

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	8 107 633	147 030
Summa Långfristiga skulder		8 107 633	147 030
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	298 898	8 417 369
Leverantörsskulder		10 183	25 484
Skatteskulder		2 716	1 017
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	11 817	11 817
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	238 554	242 900
Summa Kortfristiga skulder		562 167	8 698 586
Summa Skulder		8 669 800	8 845 616
Summa Eget kapital och skulder		10 161 188	10 285 199

Kassaflödesanalys

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	313 057	93 766
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	306 862	338 443
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	306 862	338 443
Erhållen ränta	4 658	5 729
Erlagd ränta	-261 197	-291 051
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	363 380	146 887
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-410	2 097
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-22 661	15 369
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-23 071	17 466
Kassaflöde från den löpande verksamheten	340 310	164 353
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-157 868	-356 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-157 868	-356 500
Årets kassaflöde	182 442	-192 147
Likvida medel vid årets början	626 607	818 754
Likvida medel vid årets slut	809 049	626 607

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	4 175 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 607 940	1 590 461
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	47 208	45 489
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	48 984	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	48 000	48 400
	Övriga primära intäkter	2 935	8 093
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 755 067	1 692 443
	Hysesbortfall	-1 000	-400
	<i>Summa</i>	-1 000	-400
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 754 067	1 692 043
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	2 329
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	2 329
Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-159 333	-166 332
	Snö och halk-bekämpning	-21 416	-51 844
	Reparationer	-56 902	-82 101
	Planerat underhåll	0	-159 412
	El	-118 645	-77 189
	Uppvärmning	-302 326	-273 455
	Vatten	-104 886	-83 668
	Sophämtning	-36 479	-36 193
	Fastighetsförsäkring	-28 286	-26 040
	Kabel-TV och bredband	-49 550	-33 097
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-47 005	-42 903
	Förvaltningsavtalskostnader	-100 917	-108 948
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 025 744	-1 141 184

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader		
Administrationskostnader	-6 973	-10 382
Extern revision	-15 625	-13 305
Medlemsavgifter	-12 000	-12 000
Föreningsverksamhet	-807	-5 983
Övriga förvaltningskostnader	-800	-800
Summa Övriga externa kostnader	-36 206	-42 470

Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader		
Arvode styrelse	-57 040	-60 882
Revisionsarvode	0	-1 000
Sociala avgifter	-15 158	-16 627
Summa Personalkostnader	-72 198	-78 509



Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 977 398	15 977 398
	Ingående anskaffningsvärde mark	22 400	22 400
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	316 848	316 848
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	16 316 646	16 316 646
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 877 629	-6 539 186
	Årets avskrivningar	-306 862	-338 443
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 184 492	-6 877 629
	<i>Utgående redovisat värde</i>	9 132 154	9 439 017
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	18 000 000	13 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 804 000	6 243 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	25 804 000	19 643 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	10 719 000	10 719 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	10 719 000	10 719 000
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde solcellsandelar HSB	172 530	172 530
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	173 030	173 030
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	609 049	426 607
	Övriga fordringar	2 633	1 986
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	611 682	428 593

Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2025-08-31	2024-08-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	200 000	200 000
-----------------	---------	---------

<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	200 000	200 000
--	----------------	----------------

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-08-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
---------------------	------------------	-------------------	---------------	-----------------------------

Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,05%	2027-10-30	1 124 650	20 000
--	-------	------------	-----------	--------

Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,99%	2026-10-30	3 368 731	50 000
--	-------	------------	-----------	--------

Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,05%	2027-10-30	2 954 870	33 868
--	-------	------------	-----------	--------

Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,93%	2026-09-30	811 250	48 000
--	-------	------------	---------	--------

Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,18%	2026-03-30	147 030	6 000
--	-------	------------	---------	-------

8 406 531	157 868
------------------	----------------

Långfristig del	8 107 633
-----------------	-----------

Nästa års amortering av långfristig skuld	151 868
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	147 030
-------------------------------------	---------

Kortfristig del	298 898
-----------------	---------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	157 868
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	631 472
--	---------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,98%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 12

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-08-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,05%	2027-10-30	1 124 650	20 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,99%	2026-10-30	3 368 731	50 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,05%	2027-10-30	2 954 870	33 868
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,93%	2026-09-30	811 250	48 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,18%	2026-03-30	147 030	6 000
			8 406 531	157 868
Nästa års amortering av långfristig skuld			151 868	
Lån som ska konverteras inom ett år			147 030	
Kortfristig del			298 898	

Not 13

Övriga kortfristiga skulder

2025-08-31

2024-08-31

Övriga skulder		
Inre fond	11 817	11 817
Summa Övriga skulder	11 817	11 817

Not 14

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-08-31

2024-08-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	137 722	133 354
Upplupna räntekostnader	23 620	18 907
Övriga upplupna kostnader	77 212	90 639
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	238 554	242 900

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2025-XX-XX

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rosenhäll i Nyköping, org.nr. 719000-2274

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rosenhäll i Nyköping för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande uppgifter.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på uppgifterna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana uppgifter är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland uppgifterna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Rosenhäll i Nyköping för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Rosenhäll i Nyköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Tobias Österberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-12-18 kl. 20:17:05



Magnus Englund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-13 kl. 18:21:06



Jonas Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-18 kl. 19:46:14



Camilla Österberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-11 kl. 22:12:37



Per Morelius

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-09 kl. 08:45:48



Andreas Holman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-15 kl. 11:22:28



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Rosenhäll i Nyköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Andreas Holman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-15 kl. 11:21:58



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.