

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Röda rosen i Bro
769629-1066

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Röda rosen i Bro får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Finnsta 2:23. Föreningen har till ändamål att i föreningen upplåta lägenheter i form av bostadslägenheter och mark för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Bro kommun.

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Max Beechey	Ledamot / ordförande	2025
Zandra Söderman	Ledamot	2025
Suleman Aslam	Ledamot	2025

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Ester Ter-Sargsyan	Suppleant	2025
Yossuf Deeqa	Suppleant	2025

Valda t.o.m. årsstämman

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
11	Lägenheter	1188
0	Lokaler	0

Föreningens långsiktiga lån

Föreningen har tecknat avtal med Handelsbanken om finansieringen av fastighetens långsiktiga lån. Se tabell nedan avseende föreningens fastighetslån per 2024-12-31.

	Lånebelopp	Ränta	Amortering per år
Lån 1	4 704 143 kr	2,680%	45 837
Lån 2	4 558 718 kr	4,540%	44 400
Lån 3	<u>5 886 220 kr</u>	1,250%	<u>61 320</u>
Summa	15 149 081 kr		151 557 kr

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	778	700	653	653
Resultat efter finansiella poster	-44	-33	47	49
Soliditet (%)	63,0	62,8	62,6	62,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	655	589	550	550
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 752	12 879	13 007	13 145
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 752	12 879	13 007	13 145
Sparande per kvm (kr/kvm)	208	218	285	286
Räntekänslighet (%)	19,5	21,9	23,6	23,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	66	59	49	54
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	100,0	100,0

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för verksamhetsåret 2024. Underskottet är kopplat till avskrivningarna på fastigheten och påverkar inte finansieringen av föreningens framtida ekonomiska åtaganden då kassaflödet är positivt för verksamhetsåret 2024. Föreningen har ändå valt att höja avgifterna från 20250101 för att möta upp räntehöjningen på vissa av fastighetslånen då de löper ut under 2025.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 850 000	249 480	-90 862	-32 607	25 976 011
Disposition av föregående års resultat:			-32 607	32 607	0
Avsättning underhållsfond		35 640	-35 640		0
Årets resultat				-44 226	-44 226
Belopp vid årets utgång	25 850 000	285 120	-159 109	-44 226	25 931 785

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-159 109
årets förlust	-44 226
	-203 335
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-203 335
	-203 335

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	778 233	699 521
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		778 233	699 521
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-129 890	-97 718
Övriga externa kostnader		-70 578	-21 718
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-291 715	-291 715
Summa rörelsekostnader		-492 183	-411 151
Rörelseresultat		286 050	288 370
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 541	2 707
Räntekostnader och liknande resultatposter		-354 817	-323 684
Summa finansiella poster		-330 276	-320 977
Resultat efter finansiella poster		-44 226	-32 607
Resultat före skatt		-44 226	-32 607
Årets resultat		-44 226	-32 607

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	39 596 565	39 888 280
Summa materiella anläggningstillgångar		39 596 565	39 888 280
Summa anläggningstillgångar		39 596 565	39 888 280
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		10	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 676	9 720
Summa kortfristiga fordringar		14 686	9 720
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 557 758	1 467 418
Summa kassa och bank		1 557 758	1 467 418
Summa omsättningstillgångar		1 572 444	1 477 138
SUMMA TILLGÅNGAR		41 169 009	41 365 418

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 850 000	25 850 000
Fond för yttre underhåll	4	285 120	249 480
Summa bundet eget kapital		26 135 120	26 099 480
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-159 109	-90 862
Årets resultat		-44 226	-32 607
Summa fritt eget kapital		-203 335	-123 469
Summa eget kapital		25 931 785	25 976 011
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	14 997 524	15 148 614
Summa långfristiga skulder		14 997 524	15 148 614
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		151 557	152 024
Övriga skulder		3 486	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		84 657	88 769
Summa kortfristiga skulder		239 700	240 793
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 169 009	41 365 418

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-44 226	-32 607
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		291 715	291 715
Betald skatt		-10	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		247 479	259 108
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 956	2 825
Förändring av kortfristiga skulder		-627	17 354
Kassaflöde från den löpande verksamheten		241 896	279 287
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-151 557	-152 024
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-151 557	-152 024
Årets kassaflöde		90 339	127 263
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 467 418	1 340 155
Likvida medel vid årets slut		1 557 757	1 467 418

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 1 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	778 234	699 521
	778 234	699 521

I föreningens årsavgifter ingår även vatten.

Not 2 Driftskostnader

	2024	2023
Taxebundna kostnader	78 904	69 633
Fastighetsförsäkring	31 230	28 085
Övriga kostnader	14 793	0
	124 927	97 718

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 222 000	42 222 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 222 000	42 222 000
Ingående avskrivningar	-2 333 720	-2 042 005
Årets avskrivningar	-291 715	-291 715
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 625 435	-2 333 720
Utgående redovisat värde	39 596 565	39 888 280

Not 4 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Reservering enligt stadgar IB	249 480	213 840
Reservering enligt stadgar UB	35 640	35 640
Belopp vid årets utgång	285 120	249 480

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Långivare		
Fastighetslån	15 149 081	15 300 638
	15 149 081	15 300 638
Kortfristig del av långfristig skuld	151 557	152 024

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	26 000 000	26 000 000
	26 000 000	26 000 000

Den dag som framgår av min digitala underskrift

Max Beechey
Ordförande

Ester Ter-Sargsyan
Suppleant som ersätter Zara Söderman

Suleman Aslam

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

Rävisor AB

Anders von Scheele
Extern revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557580390225

Dokument

Röda Rosen i Bro - ÅR 2024 undert
Huvuddokument
11 sidor
Startades 2026-06-08 18:01:38 CEST (+0200) av Anders von Scheele (AvS1)
Färdigställt 2026-06-08 21:58:50 CEST (+0200)

Initierare

Anders von Scheele (AvS1)
anders@ramshammar.se

Signerare

Max Beechey (MB)
Personnummer 6403263632
tuyou.b@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAX VARELA BEECHEY"
Signerade 2026-06-08 18:10:34 CEST (+0200)

Ester Ter-Sargsyan (ET)
Personnummer 198005317543
esterhrayr@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ESTER TER-SARGSYAN"
Signerade 2026-06-08 21:49:13 CEST (+0200)

Suleman Aslam (SA)
Personnummer 8111114115
suleman81pk@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SULEMAN ASLAM"
Signerade 2026-06-08 18:14:09 CEST (+0200)

Anders von Scheele (AvS2)
Personnummer 197504050290
info@ravisor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS VON SCHÉELE"
Signerade 2026-06-08 21:58:50 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557580390225

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Röda Rosen i Bro,
org.nr 769629-1066.**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Röda Rosen i Bro** för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för **Brf Röda Rosen i Bro** för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att hålla bolagsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Detta påverkar inte i övrigt vårt uttalande nedan.

Uttalanden

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

Den dag som framgår av vår digitala underskrift

Anders von Scheele
Revisor
Rävisor AB

Verifikat

Dokument-ID 09222115557580398902

Dokument

Röda Rosen i Bro - RB 2024

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-06-08 20:11:04 CEST (+0200) av Anders von Scheele (AvS1)

Färdigställt 2026-06-08 21:59:46 CEST (+0200)

Initierare

Anders von Scheele (AvS1)

anders@ramshammar.se

Signerare

Anders von Scheele (AvS2)

Personnummer 197504050290

info@ravisor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANDERS VON SCHÉELE"

Signerade 2026-06-08 21:59:46 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

