

Årsredovisning 2025

HSB Brf Römossen i Tullinge

712800-1745



 Sksex0cgbg-SJ-nlg0qqWx

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för HSB Brf Römossen i Tullinge

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 7
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

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 till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Botkyrka kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-11-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1971-11-04 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-23 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Röängen 1		Botkyrka Kommun
Röängen 10		Botkyrka Kommun
Röängen 11		Botkyrka Kommun
Röängen 12		Botkyrka Kommun
Röängen 13		Botkyrka Kommun
Röängen 14		Botkyrka Kommun
Röängen 2		Botkyrka Kommun
Röängen 3		Botkyrka Kommun
Röängen 4		Botkyrka Kommun
Röängen 5		Botkyrka Kommun
Röängen 6		Botkyrka Kommun
Röängen 7		Botkyrka Kommun
Röängen 8		Botkyrka Kommun
Röängen 9		Botkyrka Kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Protector

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1979.

Föreningen har 268 bostadsrätter om totalt 23 901 kvm och 17 lokaler.

Styrelsens sammansättning

Marija Mezner	Ordförande
Anders Einar Fridell	Styrelseledamot
Annika Klasson	Styrelseledamot
Elin Wiktorsson	Styrelseledamot
Helen Birgitta Sävenmyr	Styrelseledamot
Robert Samuel Edman	Styrelseledamot
Tina Tevall	Styrelseledamot
Tommy Holmström	Styrelseledamot

Valberedning

Lars Modig
Susanna Mitander
Siru Toivonen

Firmateckning

Firman tecknas av Marija Mezner, Tina Tevall, Robert Edman, Tommy Holmström två i förening.

Revisorer

Eva Birgitta Wahlholm	Internrevisor	
William Lindström	Revisor	Kungsbron Borevision
Gunnar Strömstedt	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2010-2011** ● Injustering av värmesystem
- 2012-2013** ● Renovering/byte tak
- 2013** ● Injustering frånluftssystem
- 2014** ● Renovering av föreningslokalen inkl. byte dränering.
- 2014-2016** ● Byte av hissar
- 2016** ● Nya reglercentraler och prognosstyrning av värmesystemet.
- 2017-2018** ● Byte belysningsarmaturer i entréer (inne och ute)
Fasadrenovering
- 2019** ● Ca 30% av trapphusbelysningen bytt till LED-armaturer (de som lyser 24h)
- 2019-2020** ● Renovering ute lek- /uteplatser. Nya infoskyltar i området. Genomgång utemiljö.
- 2020** ● Hänvisnings-/nödbelysning i källare
Ny stolpbelysning (låga stolpar)
- 2022** ● Spolning av stammar och stickledningar.
11 st laddplatser för el-/hybridbilar
- 2023** ● Nya fjärrvärmecentraler
Byte av kulvertar för värme och vatten mellan fastigheterna
10 st nya laddplatser för el-/hybridbilar
- 2024** ● Byte maskiner i tvättstugorna
Ventilationskontroll-OVK
- 2025** ● Spolning av stammar
Byte garagebelysning

Planerade underhåll

- 2026** ● Nya anläggningar för sopsortering
Eventuell start av fönsterunderhåll under året
Förstudie till stambyte ska utföras under våren 2026. Syftet är att ta reda på status på befintligt avloppsnät/stammar och vilka alternativ det finns till åtgärd. När studien är klar tar vi ställning till när i tid åtgärder behöver vidtas.

Avtal med leverantörer

Botkyrka Kommun	Vatten/avlopp
Fortum	Fastighetsel
HSB Södertörn	Trädgårdsskötsel
Kiona	Prognosstyrning värmesystem
Kristallrent	Städning
Protector	Fastighetsförsäkring
Riksbyggen	Drift (undercentraler, ventilation)
Simpleko AB	Ekonomisk förvaltning
Södertörns Fjärrvärme AB	Fjärrvärme
SRV	Avfall/sopor
Stockholm Hiss- och Elteknik AB	Hissar
Tele2	Kabel-TV
Telenor	Bredband

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Röängen s:1, med en andel på 100%.

Samfälligheten förvaltar parkeringar och Mark.

Övrig verksamhetsinformation

Inom styrelsen har arbete bedrivits i följande arbetsgrupper och projektgrupper:

Ekonomi Uppdrag: Att löpande följa upp föreningens ekonomi både kort- och långsiktigt.

Arbetsgrupp: Marija Mezner, Tina Tevall, Arno Solonakis.

Teknik/energi Uppdrag: Att löpande följa upp energiförbrukning och teknisk utrustning både kort- och långsiktigt.

Arbetsgrupp: Anders Fridell, Robert Edman, Helen Sävenmyr och Arno Solonakis.

Yttre miljö/sophantering Uppdrag: Se över och vid behov ta fram förslag på föreningens långsiktiga underhåll av den yttre miljön och sophantering.

Arbetsgrupp: Tommy Holmström och Arno Solonakis.

Information/Kommunikation Uppdrag: Att ha en samlad plan/strategi för information och kommunikation inom föreningen vilka kanaler ska användas till vad och vad ska respektive del innehålla, vara utformad och löpande göra nödvändiga uppdateringar av hemsida och föreningsinformationen.

Arbetsgrupp: Elin Wiktorsson och Arno Solonakis.

Styrelsen har under året följt den antagna HSB koden, verksamhetsplan och fastställt mötesplan.

Representanter i HSB Södertörn fullmäktige har varit Marija Mezner och Tommy Holmström.

Webbredaktör: Elin Wiktorsson

Studieansvarig: Marija Mezner

Styrelsens kontaktperson för Fritidskommittén, aktivitetsgrupper och husombud: Helen Sävenmyr.

Fritidskommittén: Ana Alves, Marianne Johansson, Ronny Andersson.

Nedanstående aktivitetsgrupper och lokalansvariga har verkat under året.

Boule: Torsdagar med Sune Andersson och Elisabeth Rosenborg som ansvariga.

Målargrupp: Måndagar med Marilyn Cramér som ansvarig.

Vävsstuga: Vävkvällar på onsdagar med Denise Grandell som ansvarig.

Träningslokal: Arto Söderqvist som lokalansvarig.

Snickarlokal: Arne Biverstedt som lokalansvarig.

Pingisrum: Gunnar Ehn som lokalansvarig.

Bastu: Else-May Kallio som lokalansvarig.

Teaterombud: Halina Andersson har varit ombud.

Grannsamverkan: Siv Klöverås har varit kontaktperson för föreningen.

Husombud: Varje hus väljer sina husombud. Deras uppgift är att skapa trivsel i och kring huset samt fungera som länk mellan boende och styrelse/förvaltning.

Föreningens löpande förvaltning, samt administration av löpande underhåll samt fastighetskötsel, har utförts av av föreningens anställda förvaltare Arno Solonakis.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har lån för 10 406 368 Kr lagts om till något högre ränta.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 6%.

Övriga uppgifter

Styrelsen arbetar med att undersöka underhållsbehovet på fönster och balkongdörrar samt se vilka alternativa metoder det finns.

Styrelsen arbetar även med att ta fram en plan/åtgärd för att uppfylla kommande krav på sopsortering.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 362 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 16. Det har under året skett 16 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	16 681 879	15 791 650	14 646 792	13 348 170
Resultat efter fin. poster	2 410 443	2 147 236	1 850 275	1 295 488
Soliditet (%)	52	51	49	47
Yttre fond	11 043 671	11 189 610	11 283 735	11 058 735
Taxeringsvärde	340 592 000	364 000 000	364 000 000	364 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	660	622	576	524
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,5	91,4	93,1	93,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 637	1 655	1 674	1 744
Investeringsbehov per kvm, totalyta, kr	399	395	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 637	1 655	1 674	1 744
Sparande / kvm totalyta, kr	206	168	151	137
Elkostnad / kvm totalyta, kr	28	29	36	23
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	125	135	114	106
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	32	27	24	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	186	192	173	153
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,78	2,86	2,44	1,53
Räntekänslighet (%)	2,48	2,66	2,90	3,33

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	12 612 300	-	-	12 612 300
Fond, yttre underhåll	11 189 610	-	-145 939	11 043 671
Balanserat resultat	18 058 052	2 147 236	145 939	20 351 227
Årets resultat	2 147 236	-2 147 236	2 410 443	2 410 443
Eget kapital	44 007 198	0	2 410 443	46 417 641

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	20 351 227
Årets resultat	2 410 443
Totalt	22 761 670

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Att från yttre fond i anspråk ta	-436 490
Balanseras i ny räkning	23 198 160
	22 761 670

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	16 681 879	15 791 650
Övriga rörelseintäkter	3	0	479 657
Summa rörelseintäkter		16 681 879	16 271 307
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-8 877 533	-8 841 098
Övriga externa kostnader	9	-1 145 881	-1 250 780
Personalkostnader	10	-1 327 533	-1 341 104
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 977 312	-1 722 147
Summa rörelsekostnader		-13 328 259	-13 155 129
RÖRELSERESULTAT		3 353 619	3 116 178
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		151 486	168 980
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 094 662	-1 137 922
Summa finansiella poster		-943 176	-968 942
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 410 443	2 147 236
ÅRETS RESULTAT		2 410 443	2 147 236

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	72 411 734	74 163 350
Markanläggningar	13	662 333	709 649
Maskiner och inventarier	14	1 377 218	1 555 598
Summa materiella anläggningstillgångar		74 451 286	76 428 598
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		74 451 786	76 429 098
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 769	39 847
Övriga fordringar	16	172 761	171 244
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	883 211	921 724
Summa kortfristiga fordringar		1 060 741	1 132 815
Kassa och bank			
Kassa och bank		14 057 997	8 752 659
Summa kassa och bank		14 057 997	8 752 659
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		15 118 738	9 885 474
SUMMA TILLGÅNGAR		89 570 524	86 314 571

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 612 300	12 612 300
Fond för yttre underhåll		11 043 671	11 189 610
Summa bundet eget kapital		23 655 971	23 801 910
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		20 351 227	18 058 052
Årets resultat		2 410 443	2 147 236
Summa fritt eget kapital		22 761 670	20 205 288
SUMMA EGET KAPITAL		46 417 641	44 007 198
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	29 822 991	28 725 888
Övriga långfristiga skulder		30 130	29 680
Summa långfristiga skulder		29 853 121	28 755 568
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	9 309 265	10 840 400
Leverantörsskulder		1 594 435	419 541
Skatteskulder		55 239	45 823
Övriga kortfristiga skulder		40 310	46 123
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 300 513	2 199 918
Summa kortfristiga skulder		13 299 761	13 551 805
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 570 524	86 314 571

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 353 619	3 116 178
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 977 312	1 722 147
	5 330 931	4 838 325
Erhållen ränta	72 067	168 980
Erlagd ränta	-1 052 778	-1 157 563
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 350 220	3 849 742
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	151 493	-69 615
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 237 207	-517 801
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 738 921	3 262 326
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-2 063 657
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-2 063 657
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-434 032	-434 032
Depositioner	450	9 800
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-433 582	-424 232
ÅRETS KASSAFLÖDE	5 305 339	774 438
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 752 659	7 978 221
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	14 057 997	8 752 659

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Brf Römossen i Tullinge är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Stomme och grund	1,00 - 1,24 %
Byggnad	1,24 - 3,81 %
El	3,81 %
Fasader	2,50 - 6,71 %
Fönster	3,81 %
Yttertak	3,36 %
Hissar	4,00 %
Styr & övervakning	5,00 %
Markanläggningar	5,00 %
Okänt konto: 1210	10,00 %
Installationer	20,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	15 765 821	14 871 520
Hysesintäkter, lokaler	57 084	115 872
Hysesintäkter, p-platser	717 923	722 254
El	53 499	10 447
Övriga intäkter	87 552	71 557
Summa	16 681 879	15 791 650

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Vidarefakturering	0	400
Övriga intäkter	0	479 257
Summa	0	479 657

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	108 099	56 244
Städning	412 588	389 000
Besiktning och service	406 706	359 405
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	203 680
Trädgårdsarbete	314 442	347 029
Mattservice	49 709	49 705
Summa	1 291 543	1 405 063

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	493 899	617 504
Summa	493 899	617 504

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Planerat underhåll	528 615	145 939
Summa	528 615	145 939

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	677 410	704 643
Uppvärmning	2 993 477	3 229 350
Vatten	770 077	647 362
Sophämtning	635 145	549 338
Summa	5 076 109	5 130 693

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	538 231	513 023
Självrisker	0	105 000
Kabel-TV	487 104	487 036
Fastighetsskatt	462 032	436 840
Summa	1 487 367	1 541 899

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	345 901	461 481
Övriga förvaltningskostnader	463 231	432 974
Juridiska kostnader	0	2 750
Revisionsarvoden	33 000	29 375
Ekonomisk förvaltning	288 872	279 372
Konsultkostnader	14 876	44 828
Summa	1 145 881	1 250 780

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	255 259	240 184
Löner, arbetare	116 849	115 828
Löner, tjänstemän	607 600	594 394
Förändring av semesterlöneskuld	-9 139	-2 403
Övriga personalkostnader	88 944	124 554
Sociala avgifter	268 020	268 547
Summa	1 327 533	1 341 104

Föreningen har 1 anställd.

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 094 552	1 136 633
Övriga räntekostnader	110	1 289
Summa	1 094 662	1 137 922

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	99 291 501	93 661 657
Årets inköp	0	5 629 844
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	99 291 501	99 291 501
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-25 128 151	-23 517 595
Årets avskrivning	-1 751 616	-1 610 556
Utgående ackumulerad avskrivning	-26 879 767	-25 128 151
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	72 411 734	74 163 350
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 399 000</i>	<i>1 399 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	258 000 000	251 000 000
Taxeringsvärde mark	82 592 000	113 000 000
Summa	340 592 000	364 000 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	946 224	946 224
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	946 224	946 224
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-236 575	-189 259
Årets avskrivning	-47 316	-47 316
Utgående ackumulerad avskrivning	-283 891	-236 575
Utgående restvärde enligt plan	662 333	709 649

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 662 358	85 319
Årets inköp	0	1 577 039
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 662 358	1 662 358
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-106 760	-42 485
Årets avskrivning	-178 380	-64 275
Utgående ackumulerad avskrivning	-285 140	-106 760
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 377 218	1 555 598

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar	500	500
Summa	500	500

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	169 304	167 385
Övriga fordringar	3 457	3 859
Summa	172 761	171 244

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	136 480	152 688
Fastighetsskötsel	8 172	48 086
Försäkringspremier	465 137	529 331
Kabel-TV	121 785	121 776
Förvaltning	72 218	69 843
Inkomsträntor	79 419	0
Summa	883 211	921 724

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2030-10-30	3,03 %	1 929 394	1 952 094
Stadshypotek AB	2030-10-30	3,03 %	2 218 516	2 244 616
Stadshypotek AB	2030-10-30	3,03 %	2 218 516	2 244 616
Stadshypotek AB	2030-10-30	3,03 %	2 218 516	2 244 616
Stadshypotek AB	2030-10-30	3,03 %	1 821 426	1 842 854
Stadshypotek AB	2029-03-30	1,40 %	803 524	815 508
Stadshypotek AB	2029-03-30	1,40 %	1 081 342	1 093 334
Stadshypotek AB	2029-03-30	1,40 %	1 082 042	1 094 070
Stadshypotek AB	2029-03-30	1,40 %	1 101 665	1 110 293
Stadshypotek AB	2029-03-30	1,40 %	779 213	787 749
Stadshypotek AB	2029-03-30	1,40 %	768 095	777 151
Stadshypotek AB	2026-10-30	2,57 %	1 962 128	1 983 228
Stadshypotek AB	2027-10-30	4,18 %	1 803 200	1 822 800
Stadshypotek AB	2026-10-30	2,57 %	1 956 060	1 977 092
Stadshypotek AB	2026-10-30	2,57 %	1 870 372	1 890 484
Stadshypotek AB	2027-10-30	4,18 %	1 908 550	1 929 070
Stadshypotek AB	2026-10-30	4,14 %	3 183 521	3 218 125
Stadshypotek AB	2031-06-01	3,97 %	5 168 900	5 224 780
Stadshypotek AB	2028-10-30	4,44 %	5 257 276	5 313 808
Summa			39 132 256	39 566 288
Varav kortfristig del			9 309 265	10 840 400

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 962 096 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 773	10 769
El	68 001	75 397
Uppvärmning	353 611	391 918
Utgiftsräntor	169 774	127 890
Semesterlöner	162 826	161 460
Sociala avgifter semesterlöner	53 857	52 286
Sociala avgifter	11 208	0
Förutbetalda avgifter/hyror	1 470 463	1 380 198
Summa	2 300 513	2 199 918

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

64 333 000

2024-12-31

64 333 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2026-01-01 med 7%. Fastighetsförsäkring tecknad i Folksam fr o m 2026-01-01

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-20.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Botkyrka kommun

Anders Einar Fridell
Styrelseledamot

Annika Klasson
Styrelseledamot

Elin Wiktorsson
Styrelseledamot

Helen Birgitta Sävenmyr
Styrelseledamot

Marija Mezner
Ordförande

Robert Samuel Edman
Styrelseledamot

Tina Tevall
Styrelseledamot

Tommy Holmström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Eva Wahlholm
Internrevisor

Kungsbron Borevision
William Lindström
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.03.2026 13:47

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 20.03.2026 14:47

DOCUMENT ID:

SJ-nlg0qqWx

ENVELOPE ID:

Sksex0cqbg-SJ-nlg0qqWx

DOCUMENT NAME:

HSB Brf Römossen i Tullinge, 712800-1745 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

db04327e858fecdfce80fe04a87a86636b0ea08c65b4e8c4f09df73d75b15b02852e5b62789b7a73d7c2b47941ad8818091a077b5519eb2d0bea43441477e99d

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anders Einar Fridell andersfridell72@gmail.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 14:52 20.03.2026 14:48	eID Low	Swedish BankID IP: 56.228.21.52
2. ANNIKA KLASSON annika.klasson.ak@gmail.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 15:03 20.03.2026 15:01	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.112.123
3. ELIN WIKTORSSON wiktorelinsson@gmail.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 15:30 20.03.2026 15:30	eID Low	Swedish BankID IP: 92.35.108.116
4. Eva Tina Maria Tevall tina.tevall@gmail.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 15:56 20.03.2026 15:54	eID Low	Swedish BankID IP: 92.35.115.85
5. TOMMY HOLMSTRÖM tommy.e.holmstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 17:21 20.03.2026 17:15	eID Low	Swedish BankID IP: 92.35.121.201
6. MARIJA MEZNER marijamezner16@gmail.com	 Signed Authenticated	21.03.2026 09:10 21.03.2026 09:09	eID Low	Swedish BankID IP: 85.224.69.31
7. Robert Samuel Edman robert.edman@outlook.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 08:35 24.03.2026 08:34	eID Low	Swedish BankID IP: 92.35.107.41
8. Helen Birgitta Sävenmyr helen.sawenmyr@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 08:42 24.03.2026 08:38	eID Low	Swedish BankID IP: 172.253.216.62
9. BIRGITTA WAHLHOLM kwbw@telia.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 10:37 24.03.2026 10:35	eID Low	Swedish BankID IP: 92.35.109.204

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.




GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
10. WILLIAM LINDSTRÖM	 Signed	27.03.2026 13:47	eID	Swedish BankID
william.lindstrom@kungsbronborevision.se	Authenticated	25.03.2026 17:21	Low	IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Römossen i Tullinge
Org.nr 712800-1745

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Römossen i Tullinge för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upplyser, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisions sed i Sverige. 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 revisions sed 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. Risken 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,

förfalskning, 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 upplysningar.
- 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 upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar 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 upplysningarna, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Römossen i Tullinge för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Birgitta Wahlholm
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.03.2026 13:47

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 20.03.2026 14:47

DOCUMENT ID:

Sk2ll099-x

ENVELOPE ID:

r1ligxC5cWg-Sk2ll099-x

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse HSB Bostadsrättsförening Römossen i Tullinge 2025-12-31 (1).pdf

2 pages

SHA-512:

192e0e0903ea19a3fdd220679261a0f8ec86ff4560b019c2894ee1ee10c2497fd0265b66c1d77ffd27ae4203213540d7e00e20dd785a9362ef8461c06c489869

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BIRGITTA WAHLHOLM kwbw@telia.com	Signed Authenticated	26.03.2026 10:37 24.03.2026 14:20	eID Low	Swedish BankID IP: 92.35.109.204
2. WILLIAM LINDSTRÖM william.lindstrom@kungsbronborevision.se	Signed Authenticated	27.03.2026 13:47 24.03.2026 18:36	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed