

Årsredovisning 2023

HSB Brf Römossen i Tullinge

712800-1745



Simpleko

Signed document (Z7xLAI)

Välkommen till årsredovisningen för HSB Brf Römossen i Tullinge

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 6
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. 21

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 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
Röängen 10	-	Botkyrka Kommun
Röängen 11	-	Botkyrka Kommun
Röängen 12	-	Botkyrka Kommun
Röängen 13	-	Botkyrka Kommun
Röängen 14	-	Botkyrka Kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos 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.

Styrelsens sammansättning

Marija Mezner	Ordförande
Annika Klasson	Styrelseledamot, utsedd av HSB Södertörn
Helen Birgitta Sävenmyr	Sekreterare
Tommy Holmström	Vice ordförande
Anders Einar Fridell	Styrelseledamot
Elin Wiktorsson	Styrelseledamot
Eva Tina Maria Tevall	Styrelseledamot
Robert Samuel Edman	Styrelseledamot

Valberedning

Per-Arne Spiik, ordförande
Rita Ilomäki

Firmateckning

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

Revisorer

Anders Jörgen Götehed	Revisor	Av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB
Eva Birgitta Wahlholm	Internrevisor	
Nils Forselius	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-03. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● 10 st nya laddplatser för el-/hybridbilar
Nya fjärrvärmecentraler
Byte av kulvertar för värme och vatten mellan fastigheterna
- 2022** ● Spolning av stammar och stickledningar.
11 st laddplatser för el-/hybridbilar
- 2020** ● Ny stolpbelysning (låga stolpar)
Hänvisnings-/nödbelysning i källare
- 2019-2020** ● Renovering ute lek- /uteplatser. Nya infoskyltar i området. Genomgång utemiljö.
- 2019** ● Ca 30% av trapphusbelysningen bytt till LED-armaturer (de som lyser 24h)

2017-2018	● Byte belysningsarmaturer i entréer (inne och ute) Fasadrenovering
2016	● Nya reglercentraler och prognosstyrning av värmesystemet.
2014-2016	● Byte av hissar
2014	● Renovering av föreningslokalen inkl. byte dränering.
2013	● Injustering frånluftssystem
2012-2013	● Renovering/byte tak
2010-2011	● Injustering av värmesystem
2008	● Nya motorvärmaruttag Renovering av garage

Planerade underhåll

2024	● Ventilationskontroll (OVK) och rengöring av ventilationskanaler Byte maskiner i tvättstugor
-------------	--

Avtal med leverantörer

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

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 och Arno Solonakis.

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

Arbetsgrupp: Anders Fridell, Robert Edman, Helen Säwenmyr och Arno Solonakis

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

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 nödvändig uppdatering 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 Södertörns fullmäktige

Föreningens representant/er i HSB Södertörns fullmäktige har varit Marija Mezner och Tommy Holmström.

Webbredaktör: Elin Wiktorsson

Studieansvarig: Marija Mezner

Styrelsens kontaktperson för Fritidskommittén, aktivitetsgrupper och husombud: Helen Säwenmyr

Fritidskommittén: Halina Andersson, 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.

Musikgrupp: Onsdagar med Magne Engström som ansvarig.

Vägstugan: Väckvällar 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 fastighetsskötsel, har utförts av föreningens anställda förvaltare Arno Solonakis.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har lån två lån på sammanlagt ca 1 200 000kr betalats bort.

Två lån har lagts om till en avsevärd högre ränta.

Med anledning av omvärldsläget med hög inflation och bl.a. högre ränte- och leverantörskostnader:

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 361 st. Tillkommande medlemmar under året var 22 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 365 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024 = 1432,5 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10 % av prisbasbeloppet (2024 = 5730 kronor per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	14 646 792	13 348 170	12 843 294	12 559 744
Resultat efter fin. poster	1 850 275	1 295 488	1 390 175	1 313 597
Soliditet (%)	49	47	47	45
Yttre fond	11 283 735	11 058 735	11 053 735	11 353 735
Taxeringsvärde	364 000 000	364 000 000	284 964 000	284 964 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	576	524	506	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,1	93,2	92,0	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 674	1 744	1 762	1 858
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 674	1 744	1 762	1 858
Sparande per kvm totalyta, kr	146	137	137	147
Elkostnad per kvm totalyta, kr	36	23	22	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	114	106	107	94
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	24	23	22	22
Energikostnad per kvm totalyta, kr	173	153	151	136
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,44	1,53	1,40	1,64
Räntekänslighet (%)	2,90	3,33	3,48	-

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

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	12 612 300	-	-	12 612 300
Fond, yttre underhåll	11 058 735	-	225 000	11 283 735
Balanserat resultat	15 043 165	1 295 488	-225 000	16 113 653
Årets resultat	1 295 488	-1 295 488	1 850 275	1 850 275
Eget kapital	40 009 688	0	1 850 275	41 859 962

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	16 113 653
Årets resultat	1 850 275
Totalt	17 963 927

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Att från yttre fond i anspråk ta	-94 125
Balanseras i ny räkning	18 058 052
	17 963 927

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	14 646 792	13 348 170
Övriga rörelseintäkter	3	156 226	91 777
Summa rörelseintäkter		14 803 018	13 439 947
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-8 092 831	-7 449 345
Övriga externa kostnader	8	-1 164 753	-1 248 240
Personalkostnader	9	-1 140 549	-1 176 133
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 671 408	-1 669 152
Summa rörelsekostnader		-12 069 540	-11 542 870
RÖRELSERESULTAT		2 733 477	1 897 077
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		115 183	40 450
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-998 385	-642 039
Summa finansiella poster		-883 203	-601 589
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 850 275	1 295 488
ÅRETS RESULTAT		1 850 275	1 295 488

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	70 144 062	71 754 618
Markanläggningar	14	756 965	804 281
Pågående projekt	13	5 143 227	129 615
Maskiner och inventarier	15	42 834	56 370
Summa materiella anläggningstillgångar		76 087 088	72 744 884
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		76 087 588	72 745 384
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		68 705	34 475
Övriga fordringar	17	199 339	172 521
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	795 156	718 853
Summa kortfristiga fordringar		1 063 200	925 849
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 978 221	11 111 470
Summa kassa och bank		7 978 221	11 111 470
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 041 421	12 037 319
SUMMA TILLGÅNGAR		85 129 009	84 782 703

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 612 300	12 612 300
Fond för yttre underhåll		11 283 735	11 058 735
Summa bundet eget kapital		23 896 035	23 671 035
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		16 113 653	15 043 165
Årets resultat		1 850 275	1 295 488
Summa fritt eget kapital		17 963 927	16 338 653
SUMMA EGET KAPITAL		41 859 962	40 009 688
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	33 715 484	29 349 320
Övriga långfristiga skulder		19 880	16 830
Summa långfristiga skulder		33 735 364	29 366 150
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	6 284 836	12 322 194
Leverantörsskulder		1 012 628	991 474
Övriga kortfristiga skulder	21	37 345	39 910
Skatteskulder		25 435	18 477
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	2 173 439	2 034 810
Summa kortfristiga skulder		9 533 683	15 406 866
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 129 009	84 782 703

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 733 477	1 897 077
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 671 408	1 669 152
	4 404 885	3 566 229
Erhållen ränta	115 183	40 450
Erlagd ränta	-978 217	-584 248
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 541 851	3 022 431
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-137 351	-110 964
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	144 007	698 235
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 548 507	3 609 702
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5 013 612	-132 365
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 013 612	-132 365
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 671 194	-447 304
Depositioner	3 050	-2 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 668 144	-450 054
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 133 249	3 027 283
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	11 111 470	8 084 187
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 978 221	11 111 470

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Brf Römossen i Tullinge har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 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:

Byggnad	1 - 6,71 %
Markanläggningar	5 %
Installationer	20 %

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

Föreningen har antagit HSBs nya normalstadgar med särskild lydelse om underhållsplanering. Enligt dessa stadgar ska ingen avsättning göras till underhållsfond.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	13 775 076	12 522 413
Hysesintäkter, lokaler	74 496	41 208
Hysesintäkter, p-platser	708 604	690 961
El	12 220	12 204
Övriga intäkter	76 397	81 385
Summa	14 646 792	13 348 170

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	18 937	91 777
Elstöd	137 289	0
Summa	156 226	91 777

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	71 232	81 834
Städning	397 640	390 250
Besiktning och service	306 763	289 883
Trädgårdsarbete	241 974	387 304
Mattservice	46 910	44 334
Summa	1 064 519	1 193 605

NOT 5, UNDERHÅLLSKOSTNADER OCH REPARATIONER

	2023	2022
Löpande reparationer	905 347	611 617
Planerat underhåll	94 125	313 667
Summa	999 472	925 284

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	850 101	553 180
Uppvärmning	2 727 931	2 541 500
Vatten	567 534	558 878
Sophämtning	525 695	407 534
Summa	4 671 261	4 061 092

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	444 947	375 850
Kabel-TV	486 780	486 422
Fastighetsskatt	425 852	407 092
Summa	1 357 579	1 269 364

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	229 444	260 365
Förbrukningsmaterial tvättstugor	192 313	201 944
Övriga förvaltningskostnader	459 458	488 312
Revisionsarvoden	15 270	31 426
Ekonomisk förvaltning	268 268	266 193
Summa	1 164 753	1 248 240

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	186 580	187 250
Löner, arbetare	74 576	84 445
Löner, tjänstemän	574 503	541 321
Förändring av semesterlöneskuld	-2 681	-5 924
Övriga personalkostnader	73 522	97 419
Sociala avgifter	234 050	271 622
Summa	1 140 549	1 176 133

Medelantalet anställda

Män	1	1
-----	---	---

NOT 10, ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Ränteintäkter från bank	112 066	40 313
Ränteintäkter skattekonto	3 117	137
Summa	115 183	40 450

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	997 933	641 846
Övriga räntekostnader	452	193
Summa	998 385	642 039

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	93 661 657	93 661 657
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	93 661 657	93 661 657
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-21 907 039	-20 296 483
Årets avskrivning	-1 610 556	-1 610 556
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 517 595	-21 907 039
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	70 144 062	71 754 618
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 399 000</i>	<i>1 399 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	251 000 000	251 000 000
Taxeringsvärde mark	113 000 000	113 000 000
Summa	364 000 000	364 000 000

**NOT 13, PÅGÅENDE
PROJEKT**

	BALANS 2023-12-31	BALANS 2022-12-31
Kulvert undercentral	5 004 772 kr	129 615 kr
Laddstolpar	138 455 kr	0 kr
Totalt	5 143 227 kr	129 615 kr

NOT 14, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	946 224	946 224
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	946 224	946 224
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-141 943	-94 627
Årets avskrivning	-47 316	-47 316
Utgående ackumulerad avskrivning	-189 259	-141 943
Utgående restvärde enligt plan	756 965	804 281

NOT 15, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	85 319	17 669
Inköp	0	67 650
Utgående anskaffningsvärde	85 319	85 319
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-28 949	-17 669
Avskrivningar	-13 536	-11 280
Utgående avskrivning	-42 485	-28 949
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	42 834	56 370

NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Andel HSB Södertörn	500	500
Summa	500	500

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	154 140	135 239
Momsfordran	29 859	32 450
Övriga fordringar	15 340	4 832
Summa	199 339	172 521

**NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA
INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 499	68 615
Fastighetsskötsel	17 808	17 112
Försäkringspremier	513 023	444 947
Kabel-TV	121 759	121 631
Förvaltning	67 067	66 548
Summa	795 156	718 853

NOT 19, KASSA OCH BANK

	2023	2022
Kassa	2 076	2 738
Swedbank	34 158	32 924
SBAB	4 684 368	6 072 953
SEB	3 257 619	5 002 855
Summa	7 978 221	11 111 470

NOT 20, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek AB	2025-10-30	0,96 %	1 974 794	1 997 494
Stadshypotek AB	2025-10-30	0,96 %	2 270 716	2 296 816
Stadshypotek AB	2025-10-30	0,96 %	2 270 716	2 296 816
Stadshypotek AB	2025-10-30	0,96 %	2 270 716	2 296 816
Stadshypotek AB	2025-10-30	0,96 %	1 864 282	1 885 710
Stadshypotek AB	2029-03-30	1,40 %	827 492	839 476
Stadshypotek AB	2029-03-30	1,40 %	1 105 326	1 117 318
Stadshypotek AB	2029-03-30	1,40 %	1 106 098	1 118 126
Stadshypotek AB	2029-03-30	1,40 %	1 118 921	1 127 549
Stadshypotek AB	2029-03-30	1,40 %	796 285	804 821
Stadshypotek AB	2029-03-30	1,40 %	786 207	795 263
Stadshypotek AB	2024-10-30	4,02 %	2 004 328	2 025 428
Stadshypotek AB	2027-10-30	4,18 %	1 842 400	1 862 000
Stadshypotek AB	2023-01-30	1,71 %		904 050
Stadshypotek AB	2024-10-30	4,02 %	1 998 124	2 019 156
Stadshypotek AB	2024-10-30	4,02 %	1 910 596	1 930 708
Stadshypotek AB	2027-10-30	4,18 %	1 949 590	1 970 110
Stadshypotek AB	2026-10-30	4,14 %	3 252 729	3 287 333
Stadshypotek AB	2031-06-01	3,97 %	5 280 660	5 336 540
Stadshypotek AB	2023-10-30	1,69 %		333 112
Stadshypotek AB	2028-10-30	4,44 %	5 370 340	5 426 872
Summa			40 000 320	41 671 514
Varav kortfristig del			6 284 836	12 322 194

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 830 160 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 21, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder	0	3 926
Personalskatt	15 411	14 949
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	18 095	17 316
Kortfristig skuld till hyresgäst/medlem	3 839	3 839
Summa	37 345	40 030

**NOT 22, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 005	0
El	76 990	74 918
Uppvärmning	422 360	418 251
Utgiftsräntor	147 531	127 363
Semesterlöner	150 075	139 693
Sociala avgifter semesterlöner	47 837	45 441
Förutbetalda avgifter/hyror	1 314 641	1 210 144
Beräknat revisionsarvode	0	19 000
Summa	2 173 439	2 034 810

NOT 23, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	64 333 000	64 333 000
Obelånade pantbrev	-6 853 000	-6 853 000
Summa	57 480 000	57 480 000

NOT 24, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning from 2024-01-01 med 8%.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Marija Mezner
Ordförande

Annika Klasson
Styrelseledamot, utsedd av HSB Södertörn

Helen Birgitta Sävenmyr
Sekreterare

Tommy Holmström
Vice ordförande

Anders Einar Fridell
Styrelseledamot

Elin Wiktorsson
Styrelseledamot

Eva Tina Maria Tevall
Styrelseledamot

Robert Samuel Edman
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision
AB
Anders Jörgen Götehed
Revisor

Eva Birgitta Wahlholm
Internrevisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 6638974442505909738ea715

Finalized at: 2024-05-07 21:23:54 CEST

Title: HSB Brf Römossen i Tullinge, 712800-1745 - 2023.pdf

Digest: Z7xLAilUgKsMl0fI0TbZfzBAQQXKIjJyZyaU2W9NLrE=

Initiated by: marijamezner16@gmail.com (*marijamezner16@gmail.com*) via HSB Brf Römossen 712800-1745

Signees:

- Elin Wiktorsson signed at 2024-05-06 19:50:15 CEST with Swedish BankID (19811230-XXXX)
- Eva Tina Maria Tevall signed at 2024-05-06 11:32:09 CEST with Swedish BankID (19910930-XXXX)
- Tommy Holmström signed at 2024-05-06 17:31:17 CEST with Swedish BankID (19511114-XXXX)
- Robert Samuel Edman signed at 2024-05-06 18:01:05 CEST with Swedish BankID (19920330-XXXX)
- Annika Klasson signed at 2024-05-06 13:38:21 CEST with Swedish BankID (19641218-XXXX)
- Anders Einar Fridell signed at 2024-05-06 14:31:56 CEST with Swedish BankID (19450121-XXXX)
- Jörgen Götehed signed at 2024-05-07 21:23:53 CEST with Swedish BankID (19620622-XXXX)
- Birgitta Wahlholm signed at 2024-05-06 21:24:33 CEST with Swedish BankID (19461126-XXXX)
- Marija Mezner signed at 2024-05-06 10:51:44 CEST with Swedish BankID (19581120-XXXX)
- Helen Birgitta Sävenmyr signed at 2024-05-06 12:34:47 CEST with Swedish BankID (19560628-XXXX)

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Römossen i Tullinge, org.nr. 712800-1745

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Römossen i Tullinge för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 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 revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 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, 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Brf Römossen i Tullinge för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 ersättningsskyldighet 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Birgitta Wahlholm
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

BIRGITTA WAHLHOLM

Internrevisor

Serienummer: d98a19f09aa95c[...]782d411759119

IP: 92.35.xxx.xxx

2024-05-07 13:50:08 UTC



Jörgen Götehed

Revisor

Serienummer: 0ee3fa0ac0b603[...]8d2d17b0f47ff

IP: 4.245.xxx.xxx

2024-05-07 19:25:23 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>