



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Rösjö Ängar i Sollentuna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Rösjö Ängar i Sollentuna med säte i Sollentuna org.nr. 769618-0939 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sollentuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Examen 2	2015-03-01	2015

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
105	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7146
141	p-platser	0
1	lokaler (inkl förråd)	30
Totalt 247 objekt		7176

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 36 st 2 rok, 23 st 3 rok, 29 st 4 rok, 1 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Linda Paberit	Ordförande	2022-05-24	
Jan Lagerman	Ledamot	2022-05-24	
John Axel Andersson	Ledamot	2021-05-25	
Anoushka Grigorian	Ledamot	2023-06-13	
Jeanette Lindeblad	Ledamot	2023-06-13	
Joakim Andersson	Ledamot	2017-05-17	2023-06-13
Anna Pettersson Wiklund	Ledamot	2020-12-01	
Sara Bakhti	Ledamot	2021-05-25	2023-06-13
Vilhelm Sjölund	Ledamot	2022-05-24	2023-06-13
Xavier Depraetere	Ledamot	2023-06-13	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Jan Lagerman.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan Lagerman, Anoushka Grigorian, Linda Paberit.

Revisorer har varit: Sara Bakhti med Vilhelm Sjölund som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Marie Ekberg (sammankallande) samt Yenny Illezca, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 6%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-28.

Vad har vi gjort:

- Slutfört projektet att införa laddstolpar för el och hybridbilar
- Genomfört garantiåtgärder på ventilationen
- Upprättat nya avtal med HSB för ekonomisk och fastighets förvaltning
- Bytt leverantör för markskötsel
- Vi har tillfört föreningen 30 gästparkeringsplatser bakom Viltstigen 2 och 4, vilka ger föreningen nya intäkter
- Vi har under perioder hyrt en container som alla boende kan använda
- Vi har haft en genomgång av samtliga allmänna utrymmen, för att säkerställa att automatisk släckning fungerar

- Vi har kontrollerat funktionen på samtliga säkerhetsdörrar med anledning av att dörren till barnvagnsförrådet gick i baklås
- Sammanställt underlag och påbörjat dialog med kommunen kring gällande servitut på Viltstigen för biltransporter till och från skolan
- Vi har tagit fram och distribuerat ett informationsmaterial till alla boende
- Vi har skrivit 10 nyhetsbrev och organiserat 4 öppet hus för medlemmarna. Kommunikation har även gått ut via föreningens Facebook-sida och anslagstavlor i portarna.
- Styrelsen har även haft ett tiotal möten för planering och genomförande av stamspolningar samt för att besluta om åtgärder gällande ventilationsproblem under vintern.
- Stamspolning har genomförts i samtliga hus
- Vi har tecknat ett nytt avtal med Telenor för bredband och TV
- Vi har gjort arbete för SBA (Systematiskt Brandskydds Arbete)
- Vi har målat zoner framför samtliga elskåp av säkerhetsskäl
- Föreningen har ansökt och fått bidrag från Naturvårdsverket för montering av laddstolpar samt elstödsbidrag
- Gällande trädgårdsarbete så har föreningen köpt in lavendel till rundlarna, samt beskurit och vårdat träden i vår allé

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Inflyttning i den nybyggda föreningen skedde 2015-16 vilket gör att några omfattande renoveringar inte har varit aktuella ännu. Det har varit garantiärenden kopplat till ventilation och mark. Föreningen har investerat i laddstolpar, för att bli mer attraktiv som förening.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Stamspolning
- Framtidssäkring av nödkommunikation i hissar i samtliga fastigheter

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 144 och under året har det tillkommit 11 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 148.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	386	193	156	174	160
Skuldsättning, kr/kvm	11 147	11 310	11 519	11 658	11 898
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 147	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	13	14	15	15	16
Energikostnad, kr/kvm	212	206	166	126	0
Årsavgifter, kr/kvm	978	792	784	772	750
Årsavgifter/totala intäkter, %	75	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 116	930	927	895	0
Nettoomsättning, tkr	7 677	7 048	7 000	6 749	6 724
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 306	-2 128	-2 548	-2 267	-2 399
Soliditet, %	70	70	71	71	70

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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

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

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

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

Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, vatten samt bredband ingår from 2023.

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

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

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån. Föreningen har även stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär. För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 6 %.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	213 027 000	0	0	213 027 000
Underhållsfond, kr	1 574 709	0	298 000	1 872 709
S:a bundet eget kapital, kr	214 601 709	0	298 000	214 899 709
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-18 784 543	-2 127 800	-298 000	-21 210 343
Årets resultat, kr	-2 127 800	2 127 800	-1 306 360	-1 306 360
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-20 912 343	0	-1 604 360	-22 516 703
S:a eget kapital, kr	193 689 366	0	-1 306 360	192 383 006

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 298 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-21 210 343
Årets resultat, kr	-1 306 360
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-22 516 703

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-319 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	531 850
Balanseras i ny räkning, kr	-22 303 853

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 676 653	7 034 703
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300 043	13 200
Summa Rörelseintäkter		7 976 696	7 047 903
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 367 565	-4 412 841
Övriga externa kostnader	Not 5	-270 166	-444 241
Personalkostnader	Not 6	-157 990	-145 409
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 530 486	-3 514 253
Summa Rörelsekostnader		-8 326 208	-8 516 745
Rörelseresultat		-349 512	-1 468 842
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	55 495	2 695
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 012 343	-661 653
Summa Finansiella poster		-956 848	-658 958
Resultat efter finansiella poster		-1 306 360	-2 127 800
Resultat före skatt		-1 306 360	-2 127 800
Årets resultat		-1 306 360	-2 127 800

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	268 594 803	271 475 974
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	1 075 234
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		268 594 803	272 551 208
Summa Anläggningstillgångar		268 594 803	272 551 208

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 300	7 070
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 805 545	3 203 803
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	372 984	375 736
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 184 829	3 586 609

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 950 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 950 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	60 018	37 668
<i>Summa Kassa och bank</i>		60 018	37 668
Summa Omsättningstillgångar		5 194 847	3 624 277

Summa Tillgångar		273 789 649	276 175 485
-------------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	213 027 000	213 027 000
Fond för yttre underhåll	1 872 709	1 574 709
Summa Bundet eget kapital	214 899 709	214 601 709

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-21 210 343	-18 784 543
Årets resultat	-1 306 360	-2 127 800
Summa Ansamlad förlust	-22 516 703	-20 912 343

Summa Eget kapital**192 383 006** **193 689 366**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	37 854 000	66 657 000
Summa Långfristiga skulder		37 854 000	66 657 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	41 803 000	14 500 000
Leverantörsskulder		171 523	228 829
Skatteskulder		2 680	3 530
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	34 062	63 647
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 541 379	1 033 114
Summa Kortfristiga skulder		43 552 643	15 829 120

Summa Skulder**81 406 643** **82 486 120****Summa Eget kapital och skulder****273 789 649** **276 175 485**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-349 512	-1 468 842
-----------------	----------	------------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	3 530 486	3 514 253
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 530 486	3 514 253
-----------	-----------

Erhållen ränta	22 843	2 695
----------------	--------	-------

Erlagd ränta	-941 459	-676 486
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

2 262 358	1 371 620
-----------	-----------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-380 784	-182 174
--	----------	----------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	349 640	105 958
---	---------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-31 144	-76 216
---------	---------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 231 214	1 295 405
-----------	-----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	425 920	-1 075 234
---	---------	------------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	425 920	-1 075 234
--	---------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 500 000	-1 500 000
--	------------	------------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 500 000	-1 500 000
---	------------	------------

Årets kassaflöde

1 157 133	-1 279 829
-----------	------------

Likvida medel vid årets början	3 241 068	4 520 897
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut	4 398 202	3 241 068
------------------------------	-----------	-----------

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-120 år

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Uppskjuten skatt

Fastighetens bokförda värde överstiger det skattemässiga anskaffningsvärdet med 19 091 000kr. I och med detta finns en temporär skillnad och därmed en uppskjuten skatteskuld på 4 200 000 kr som skulle aktualiseras om föreningen sålde fastigheten. Eftersom föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten inom överskådlig tid, värderas denna skatteskuld till 0 kr.

Kassaflödesanalys

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

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 996 772	5 657 232
	Hyror garage och parkeringsplatser	500 661	587 050
	Hyror förbrukningsbaserad	735 363	373 897
	Hyror informationsöverföring	257 040	257 040
	Hyror övrigt	8 000	12 125
	Övriga primära intäkter	263 078	252 879
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 760 914	7 140 223
	Avgiftsbortfall	-84 261	-105 400
	Hyresbortfall	0	-120
	<i>Summa</i>	-84 261	-105 520
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 676 653	7 034 703
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	17 457	0
	Övriga sekundära intäkter	282 586	13 200
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	300 043	13 200
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-521 484	-943 310
	Snö och halk-bekämpning	-196 997	-228 942
	Reparationer	-500 182	-176 779
	Planerat underhåll	-531 850	0
	Försäkringsskador	-108 379	-175 719
	EI	-642 815	-1 011 855
	Uppvärmning	-635 023	-586 117
	Vatten	-238 278	-255 890
	Sophämtning	-253 412	-308 599
	Fastighetsförsäkring	-119 393	-111 208
	Kabel-TV och bredband	-271 139	-268 532
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 340	-1 340
	Förvaltningsavtalskostnader	-346 583	-344 550
	Övriga driftkostnader	-692	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 367 565	-4 412 841

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-15 172	-4 777
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 407	-9 847
	Administrationskostnader	-113 670	-242 321
	Extern revision	-13 550	-11 625
	Medlemsavgifter	-35 300	-34 090
	Föreningsverksamhet	-18 920	-22 484
	Övriga förvaltningskostnader	-68 146	-119 098
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-270 166	-444 241
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-123 000	-112 600
	Sociala avgifter	-29 990	-27 809
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-157 990	-145 409
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	768	2 507
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	54 726	188
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	55 495	2 695
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 010 505	-660 687
	Övriga räntekostnader	-1 838	-966
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 012 343	-661 653

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	236 120 044	236 120 044
	Ingående anskaffningsvärde mark	63 469 956	63 469 956
	Årets investeringar	649 315	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	300 239 315	299 590 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-28 114 026	-24 599 772
	Årets avskrivningar	-3 530 486	-3 514 253
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-31 644 512	-28 114 026
	<i>Utgående redovisat värde</i>	268 594 803	271 475 974
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	164 000 000	164 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	134 000	134 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	55 000 000	55 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	219 134 000	219 134 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	86 563 000	86 563 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	86 563 000	86 563 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 075 234	0
	Årets investeringar inkl. bidrag laddstolpar	-425 919	1 075 234
	Omklassificering till byggnad	-649 315	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	1 075 234
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 388 184	3 203 400
	Skattekonto	417 361	403
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 805 545	3 203 803
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	32 652	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	340 332	375 736
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	372 984	375 736

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Swedbank placeringar	1 950 000	0
Summa Övriga kortfristiga placeringar	1 950 000	0

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Swedbank	60 018	37 668
Summa Kassa och bank	60 018	37 668

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	3,44%	2028-01-25	13 000 000	0
Swedbank	0,81%	2024-12-20	14 855 000	0
Swedbank	0,71%	2025-11-25	25 354 000	500 000
Swedbank	1,08%	2024-12-20	26 448 000	500 000
			79 657 000	1 000 000

Långfristig del	37 854 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	500 000
Lån som ska konverteras inom ett år	41 303 000
Kortfristig del	41 803 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 000 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,30%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	3,44%	2028-01-25	13 000 000	0
Swedbank	0,81%	2024-12-20	14 855 000	0
Swedbank	0,71%	2025-11-25	25 354 000	500 000
Swedbank	1,08%	2024-12-20	26 448 000	500 000
			79 657 000	1 000 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	500 000
Lån som ska konverteras inom ett år	41 303 000
Kortfristig del	41 803 000

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	24 579	53 431
	Övriga kortfristiga skulder	9 483	10 216
	<i>Summa Övriga skulder</i>	34 062	63 647
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	632 505	588 224
	Upplupna räntekostnader	127 105	56 221
	Övriga upplupna kostnader	781 769	388 669
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 541 379	1 033 114

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rösjö Ängar i Sollentuna, org.nr.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rösjö Ängar i Sollentuna 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. Revisorernas 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. 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 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 Rösjö Ångar i Sollentuna 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

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sara Bakhti
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Rösjö Ängar i Sollentuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LINDA PABERIT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 15:34:42



XAVIER DEPRAETERE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 21:01:43



JEANETTE LINDEBLAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 12:41:08



ANNA PETTERSSON WIKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 17:45:37



JOHN AXEL ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 09:25:32



JAN LAGERMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-30 kl. 18:57:21



ANOUSHKA GRIGORIAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 21:16:41



SARA BAKHTI

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 07:06:48



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 23:13:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Rösjö Ängar i Sollentuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SARA BAKHTI

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 07:08:52



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 23:14:56



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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