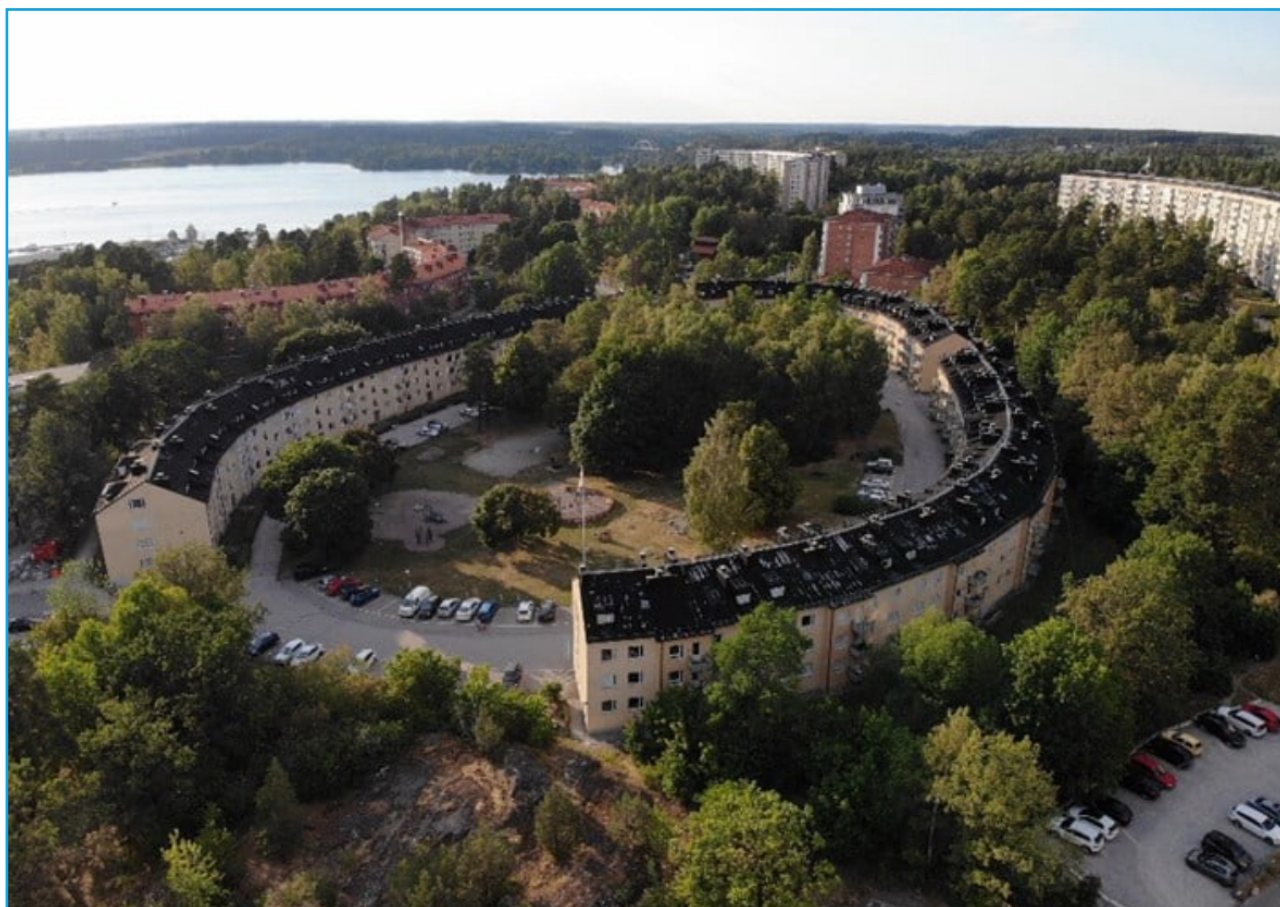


# Årsredovisning 2024

HSB Bostadsrättsförening Rondellen i Järfälla



**R**  **NDELLEN**



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Rondellen i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 713200-0709 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### 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 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-16.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

| Fastighet    | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|--------------|---------------|----------------------|
| Kallhäll 4:1 | 1953-02-16    | 1955 och 1988        |
| Kallhäll 4:2 | 1953-02-16    | 1956                 |

#### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

| Antal             | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 10                | lokaler (hyresrätt)                   | 242                      |
| 31                | förråd                                | 204                      |
| 276               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 15 166                   |
| 13                | garageplatser                         | 241                      |
| 146               | p-platser                             | 0                        |
| Totalt 476 objekt |                                       | 15 853                   |

Föreningens lägenheter fördelas på: 84 st 1 rok, 135 st 2 rok, 54 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

| Namn                   | Typ | Org. Nr     | Andel            | Ändamål                                                                                                |
|------------------------|-----|-------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Järfälla Kallhäll GA:2 | G:A | 716418-4462 | 27,97% /<br>100% | Sopsugsterminal med till denna anslutna soptransportrör och andra ledningar tillhörande sopsugsystemet |

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

| Namn                    | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|-------------------------|------------|------------|------------|
| Erik Raita              | Ordförande | 2023-06-06 |            |
| Jorge Cesar Gomez Leiva | Ledamot    | 2024-10-02 | 2025-05-09 |
| Pernilla Wiik Holmqvist | Ledamot    | 2023-09-18 | 2024-10-02 |
| Nirmala Singh           | Ledamot    | 2024-05-30 | 2024-12-05 |
| Joakim Eriksson         | Ledamot    | 2023-06-06 | 2024-05-30 |
| Gunnar Svensson         | Ledamot    | 2024-05-30 |            |
| Anna Wiborg             | Ledamot    | 2023-06-06 |            |
| Johan Thorsell          | Ledamot    | 2023-06-06 |            |
| Micaela Collin          | Ledamot    | 2024-05-30 |            |
| Gustav Fahlström        | Ledamot    | 2023-06-06 |            |
| Marta Sigrid Dymling    | Ledamot    | 2023-06-06 | 2024-05-30 |
| Daniel Jonsson          | Ledamot    | 2024-05-30 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna Wiborg, Gunnar Svensson, Nirmala Singh, Gustav Fahlström & Johan Thorsell.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anna Wiborg, Erik Raita, Micaela Collin, Gustav Fahlström och Marta Sigrid Dymling.

Revisorer har varit: Hatem Allam, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Magnus Eklund (sammankallande) samt Jarl Almström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 10%.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-04-15.

#### Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Styrelsen uppdrogs att inom sig utse representanter till fullmäktige.

Dessvärre hade ingen möjlighet att delta som representant på fullmäktige.

#### Styrelsen för Görvälns Sopsugssamfällighet

Styrelsen uppdrogs att inom sig utse representanter till styrelsen.

Gustav Fahlström, Ordinarie

#### Flaggansvarig

Vakant

#### Fastighet och försäkring

Fastigheterna har varit fullvärdesförsäkrade hos Folksam. Styrelsen har valt att teckna en ny försäkring med Folksam. Den nya försäkringen gäller fr o m 2025-01-01 t o m 2025-12-31.

Samtliga vindar, tvättstugor, mangelrum och föreningslokaler har branddetektorer.

#### Tjänsterna vi har inom föreningen inkluderar:

- Digital köhantering genom HSB portalen, bilplats, garage, förråd.
- Värme från Eon.
- El till föreningen från Fortum. Bestående av: 15% sol, 30 % vind, 55% vatten.
- Kabel-TV från Tele2.
- Bredband, Telenor, Tele2.
- Vatten från Järfälla Kommun.
- Återvinning/mat hanteras av Järfälla Kommun.
- P-platsövervakning sköts av Apcoa.
- Skadedjurshantering sköts av Anticimex.
- Städning har utförts av Ready Steady Clean AB
- Markservice, JE Mark AB
- Ekonomiskförvaltning sköts av HSB.
- Administrativ Förvaltning sköts av HSB
- Fastighetsdrift sköts av HSB.

Föreningen har 2 tvättstugor i A-huset, 1 i B-huset och 1 C-huset, (uppdelad på två bokningsmöjligheter).

I A-huset finns även ett mangelrum, i C-huset en föreningslokal och i B-huset ett hobbyrum.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

#### Skyddsrum

Föreningen har 6 st skyddsrum, 2 i varje hus.

I A-huset finns skyddsrum vid Rondellen 3 och 7, som kan ta in 170 respektive 158 personer.

I B-huset finns skyddsrum vid Rondellen 11 och 14, som kan ta in 42 respektive 117 personer.

I C-huset finns skyddsrum vid Rondellen 19 och 22, som kan ta in 125 respektive 110 personer.

#### Förvaltning

Vi har ett avtal med HSB Stockholm gällande ekonomisk förvaltning fastighetsförvaltning, och fastighetsdrift. Föreningen är medlem i HSB.

**Förvaltare**

Daniel Ericson har varit föreningens förvaltare under verksamhetsåret.

**Fastighetsskötare**

Fastighetsskötaren anställd av HSB var Mattias Hurri under början av året följt av Anmar Mohammed nu.

**Mervärdesskatt**

Föreningen är registrerad som skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av p-platser, och har därför avdragsrätt för ingående moms för kostnader för dessa platser.

Momsen på övriga kostnader utgör därför en kostnad för föreningen.

**Verksamhetsåret 2024**

2024 var ett år där den nya styrelsen som tillträdde under 2023 blev mer varma i kläderna och även om ruljansen i styrelsen fortsatt med en del avgångar vid årsstämman och sedan två avhopp från styrelsen under 2024, så är det en helt annan stabilitet i styrelsens arbete. Under året har också flera viktiga åtgärder vidtagits för att få ordning på det stora underhållsbehov som finns i föreningen.

**Större åtgärder som skett under året:****OVK**

OVK:n som genomfördes 2022 innebar tyvärr 35 st lägenheter som kontrollanten inte fick tillgång till trots upprepade försök med avisering.

Under 2023 försenades OVK:n ytterligare, men under 2024 slutfördes OVK:n.

**Radonmätning och efterföljande åtgärder**

En radonmätning genomfördes under 2024 som visade på förhöjda värden framför allt i källarna på fastigheten. Under 2024 genomfördes ett omfattande radontättningsarbete som förhoppningsvis ska leda till bättre radonvärden framöver. En ny mätning ska genomföras under våren 2025.

**Tvättstugor**

Den nya tvättstugan i A-huset är färdigrenoverad och utrustades med nya energisnåla maskiner under 2023. Installationen av tvättmaskinerna drog ut på tiden, då överlämning saknades och när installationen var färdig uppdagades problem med ventilationen i tvättstugan. Under 2024 öppnades tvättstugan för boende.

**Förstudie för stambyte**

Under början av 2024 genomfördes en förstudie för stambyte som visade på stora behov. Utifrån förstudien har styrelsen tillsammans med HSB lagt upp en plan för när stambyte kan genomföras. Målsättningen är att påbörja ett stambyte under år 2026.

**Förberedelser för fönsterrenovering**

Under 2024 påbörjades planeringen för en fönsterrenovering och etablerade konsulter med lång erfarenhet av stora fönsterrenoveringar anlätades från företaget Fönsterkonsultgruppen. Under andra halvan av 2024 skickades också en bygglovsansökan in till Järfälla kommun samt i december skickades ett förfrågningsunderlag ut till intresserade entreprenörer. Under våren 2025 planeras för ett slutligt beslut om entreprenör samt nödvändiga lån att tas. Start för fönsterrenoveringen planeras till Q3 2025.

**Övriga saker som skett under året:****Medlemsmöte om fönsterrenovering i samband med årsstämma**

I samband med årsstämman anordnade styrelsen ett medlemsmöte för att informera boende om fönsterrenoveringen samt andra händelser under året. Deltog på medlemsmötet gjorde bland annat Fönsterkonsultgruppens representanter.

### Trädgård

Under 2024 arbetade trädgårdsgruppen på med att skapa trivsel på vår gård och bland annat fixades kanten till fotbollsplanen till. Under året placerades dessutom två nya gemensamma grillar ut i varsin ände av gården.

### Poolen

Poolen är en fråga som ständigt diskuteras. Vi i styrelsen har tagit fram en del offerter men har ännu inte hittat det som passar oss prisklassmässigt. Vi kommer att komma fram till ett beslut inom en snar framtid om poolen ska stängas eller göras om för drift för medlemmarna.

### Avgiftshöjning

Styrelsen beslutar följande höjningar för att täcka de ökade driftkostnaderna för föreningen gällande skötsel samt för att vara väl rustade inför framtida underhåll. Månadsavgiften höjs med 8 % inför året 2025. Dessutom höjdes avgiften för parkering, garage och förråd med 10 % efter att ha legat stilla under 2024.

### Föreningsapp

Under 2024 har vi sett till kommunikationen i föreningen. Något som alltid behöver utvecklas med samhället. Vi beslutade att börja använda en app för föreningen. "Min föreningsapp" heter den. Information har gått ut via tavlorna och i brevlåda om detta. Vi hoppas att den kommer göra det lättare för oss att nå ut med viktig information. Vi kommer i och med denna app inte sluta med entrétavlorna eller brevlådorna.

### Bytesrum

Under 2024 öppnade föreningen också ett bytesrum där de boende kan lämna in böcker, kläder eller andra saker som någon annan kan ha nytta av och själv plocka åt sig en bok, ett klädesplagg eller liknande. Bytesrummet är beläget i garage nr 4 i B-huset.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 337 och under året har det tillkommit 23 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 336.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 129    | 252    | 145    | 233    | 203    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 2 903  | 2 957  | 3 104  | 2 499  | 2 167  |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 2 957  | 3 051  | 0      | 0      | 0      |
| Räntekänslighet, %                     | 3      | 3      | 4      | 3      | 3      |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 282    | 276    | 267    | 251    | 205    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 1 042  | 922    | 837    | 813    | 789    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 94     | 91     | 0      | 0      | 0      |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 083  | 978    | 913    | 914    | 881    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 16 700 | 15 296 | 14 034 | 14 041 | 13 538 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -35    | 1 714  | 1 019  | 2 590  | 1 028  |
| Soliditet, %                           | 27     | 23     | 24     | 26     | 25     |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.**

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 2022-2020 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, värme, vatten ingår from 2023.**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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



Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

#### UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 998 637 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 129 kr/m<sup>2</sup>.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

#### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 445 355                    | 0                                                                      | 0                         | 445 355                    |
| Underhållsfond, kr                    | 1 115 729                  | 0                                                                      | 739 644                   | 1 855 373                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>1 561 084</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>739 644</b>            | <b>2 300 728</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 14 543 703                 | 1 714 388                                                              | -739 644                  | 15 518 448                 |
| Årets resultat, kr                    | 1 714 388                  | -1 714 388                                                             | -35 399                   | -35 399                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>16 258 091</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-775 043</b>           | <b>15 483 049</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>17 819 175</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-35 399</b>            | <b>17 783 777</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 055 000 kr samt ianspråktagande skett med 315 356 kr. Årets förändring inkluderar även 2023 års beslutade reservation av underhållsfonden.



## 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 | 16 030 579        |
| Årets resultat, kr                                  | -35 399           |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -608 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 95 869            |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>15 483 049</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                   |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0                |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>15 483 049</b> |

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

## RESULTATRÄKNING

|                                                                             |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 16 699 629               | 15 295 826               |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 31 513                   | 140 888                  |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>16 731 142</b>        | <b>15 436 714</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -12 580 477              | -10 085 687              |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -890 448                 | -446 351                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -335 500                 | -347 668                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -1 926 080               | -1 944 524               |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-15 732 505</b>       | <b>-12 824 231</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>998 637</b>           | <b>2 612 483</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 7 | 15 124                   | 10 356                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 8 | -1 049 160               | -908 451                 |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-1 034 036</b>        | <b>-898 095</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-35 399</b>           | <b>1 714 388</b>         |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>-35 399</b>           | <b>1 714 388</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-35 399</b>           | <b>1 714 388</b>         |

| BALANSRÄKNING                                            |        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Tillgångar                                               |        |            |            |
| Anläggningstillgångar                                    |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar                         |        |            |            |
| Byggnader och mark                                       | Not 9  | 60 027 329 | 61 647 158 |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 10 | 371 450    | 0          |
| Summa Materiella anläggningstillgångar                   |        | 60 398 779 | 61 647 158 |
| Summa Anläggningstillgångar                              |        | 60 398 779 | 61 647 158 |
| Omsättningstillgångar                                    |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                                  |        |            |            |
| Kundfordringar                                           |        | 18 129     | 21 698     |
| Övriga kortfristiga fordringar                           | Not 11 | 4 553 223  | 4 791 661  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter             | Not 12 | 974 271    | 643 749    |
| Summa Kortfristiga fordringar                            |        | 5 545 622  | 5 457 108  |
| Kassa och bank                                           |        |            |            |
| Kassa och bank                                           | Not 13 | 425 426    | 413 427    |
| Summa Kassa och bank                                     |        | 425 426    | 413 427    |
| Summa Omsättningstillgångar                              |        | 5 971 049  | 5 870 535  |
| Summa Tillgångar                                         |        | 66 369 828 | 67 517 694 |

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

|                           |           |           |
|---------------------------|-----------|-----------|
| Medlemsinsatser           | 445 355   | 445 355   |
| Fond för yttre underhåll  | 1 855 373 | 1 115 729 |
| Summa Bundet eget kapital | 2 300 728 | 1 561 084 |

Fritt eget kapital

|                          |            |            |
|--------------------------|------------|------------|
| Balanserat resultat      | 15 518 448 | 14 543 703 |
| Årets resultat           | -35 399    | 1 714 388  |
| Summa Fritt eget kapital | 15 483 048 | 16 258 092 |

|                    |            |            |
|--------------------|------------|------------|
| Summa Eget kapital | 17 783 776 | 17 819 176 |
|--------------------|------------|------------|

Skulder

Långfristiga skulder

|                                                 |        |            |            |
|-------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 27 954 685 | 21 627 108 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 27 954 685 | 21 627 108 |

Kortfristiga skulder

|                                                 |        |            |            |
|-------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 16 887 486 | 24 641 163 |
| Leverantörsskulder                              |        | 1 794 547  | 1 057 673  |
| Skatteskulder                                   |        | 40 793     | 76 196     |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 16 | 20 644     | 22 231     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 17 | 1 887 896  | 2 274 147  |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 20 631 366 | 28 071 410 |

|               |  |            |            |
|---------------|--|------------|------------|
| Summa Skulder |  | 48 586 051 | 49 698 518 |
|---------------|--|------------|------------|

|                                |  |            |            |
|--------------------------------|--|------------|------------|
| Summa Eget kapital och skulder |  | 66 369 828 | 67 517 694 |
|--------------------------------|--|------------|------------|



## KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31  
2023-01-01  
2023-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 998 637 2 612 483

## Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 926 080 1 944 524

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 1 926 080 1 944 524

Erhållen ränta 15 124 10 356

Erlagd ränta -1 029 693 -867 390

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 910 147 3 699 974

## Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -330 211 192 196

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 294 166 668 831

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -36 044 861 027

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 874 103 4 561 001

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -677 700 -1 815 632

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -677 700 -1 815 632

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 426 100 -1 456 099

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -1 426 100 -1 456 099

## Årets kassaflöde

-229 697 1 289 270

Likvida medel vid årets början 5 205 063 3 915 793

Likvida medel vid årets slut 4 975 366 5 205 063

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

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

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

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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

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

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

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

**Fond för yttre underhåll**

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

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**Beskattnings**

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

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

|                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------|-----------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 6 268 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr     |

**Kassaflödesanalys**

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

| Not 2 | Nettoomsättning                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                         |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad         | 15 385 256               | 13 986 888               |
|       | Årsavgifter bostäder informationsöverföring     | 414 000                  | 0                        |
|       | Hyror lokaler                                   | 60 108                   | 60 108                   |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser              | 748 800                  | 748 800                  |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                       | 6 568                    | 8 258                    |
|       | Hyror informationsöverföring                    | 0                        | 414 000                  |
|       | Hyror övrigt                                    | 85 664                   | 88 063                   |
|       | Övriga primära intäkter                         | 128 929                  | 111 605                  |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>                   | <b>16 829 325</b>        | <b>15 417 722</b>        |
|       | Avgiftsbortfall                                 | 0                        | -22 600                  |
|       | Hyresbortfall                                   | -129 696                 | -99 296                  |
|       | <i>Summa</i>                                    | <b>-129 696</b>          | <b>-121 896</b>          |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                    | <b>16 699 629</b>        | <b>15 295 826</b>        |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                          | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                   |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar                         | 31 513                   | 0                        |
|       | Övriga sekundära intäkter                       | 0                        | 140 888                  |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>             | <b>31 513</b>            | <b>140 888</b>           |
| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -2 038 090               | -1 199 971               |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -344 095                 | -194 018                 |
|       | Reparationer                                    | -1 937 729               | -1 360 280               |
|       | Planerat underhåll                              | -95 869                  | -219 487                 |
|       | Försäkringsskador                               | -541 345                 | -36 677                  |
|       | El                                              | -439 138                 | -468 256                 |
|       | Uppvärmning                                     | -3 195 322               | -3 146 702               |
|       | Vatten                                          | -720 561                 | -632 327                 |
|       | Sophämtning                                     | -637 246                 | -742 593                 |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -500 216                 | -425 716                 |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -511 574                 | -530 908                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -483 160                 | -471 844                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -652 179                 | -609 590                 |
|       | Övriga driftkostnader                           | -483 953                 | -47 320                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-12 580 477</b>       | <b>-10 085 687</b>       |



| Not 5 | Övriga externa kostnader                                      | 2024-01-01        | 2023-01-01      |
|-------|---------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|
|       |                                                               | 2024-12-31        | 2023-12-31      |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                               |                   |                 |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                         | -82 125           | -15 113         |
|       | Administrationskostnader                                      | -88 238           | -82 666         |
|       | Extern revision                                               | -28 000           | -31 625         |
|       | Konsultkostnader                                              | -61 250           | -3 719          |
|       | Medlemsavgifter                                               | -83 520           | -79 760         |
|       | Föreningsverksamhet                                           | -18 244           | -18 182         |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                  | -529 072          | -215 286        |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                         | <b>-890 448</b>   | <b>-446 351</b> |
| Not 6 | Personalkostnader                                             | 2024-01-01        | 2023-01-01      |
|       |                                                               | 2024-12-31        | 2023-12-31      |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                      |                   |                 |
|       | Revisionsarvode                                               | -14 700           | -12 084         |
|       | Övriga arvoden                                                | -243 300          | -254 959        |
|       | Sociala avgifter                                              | -77 500           | -80 625         |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                | <b>-335 500</b>   | <b>-347 668</b> |
| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              | 2024-01-01        | 2023-01-01      |
|       |                                                               | 2024-12-31        | 2023-12-31      |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>       |                   |                 |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                             | 1 742             | 1 396           |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                      | 13 382            | 8 960           |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <b>15 124</b>     | <b>10 356</b>   |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter                    | 2024-01-01        | 2023-01-01      |
|       |                                                               | 2024-12-31        | 2023-12-31      |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>             |                   |                 |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                        | -1 043 266        | -907 371        |
|       | Övriga räntekostnader                                         | -5 894            | -1 080          |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       | <b>-1 049 160</b> | <b>-908 451</b> |

| Not 9  | Byggnader och mark                                                    | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                                  | 92 237 733         | 69 604 688         |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                                       | 786 000            | 786 000            |
|        | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar                           | 1 188 800          | 1 188 800          |
|        | Årets investeringar                                                   | 306 250            | 22 633 045         |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>94 518 783</b>  | <b>94 212 533</b>  |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                     |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                                                | -32 565 374        | -30 620 850        |
|        | Årets avskrivningar                                                   | -1 926 080         | -1 944 524         |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                               | <b>-34 491 454</b> | <b>-32 565 374</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                                       | <b>60 027 329</b>  | <b>61 647 158</b>  |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                                 | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                     | 150 000 000        | 150 000 000        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                      | 2 837 000          | 2 837 000          |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                                        | 75 000 000         | 75 000 000         |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                                         | 491 000            | 491 000            |
|        | <i>Summa</i>                                                          | <b>228 328 000</b> | <b>228 328 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|        | Fastighetsinteckning                                                  | 50 089 700         | 50 089 700         |
|        | Varav i eget förvar                                                   | 0                  | 0                  |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <b>50 089 700</b>  | <b>50 089 700</b>  |
| Not 10 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                    |                    |
|        | Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 0                  | 20 817 413         |
|        | Årets investeringar                                                   | 371 450            | 0                  |
|        | Omklassificering till byggnad                                         | 0                  | -20 817 413        |
|        | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>371 450</b>     | <b>0</b>           |
| Not 11 | Övriga kortfristiga fordringar                                        | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                              |                    |                    |
|        | Avräkningskonto HSB                                                   | 4 549 940          | 4 791 636          |
|        | Övriga fordringar                                                     | 3 283              | 25                 |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                                        | <b>4 553 223</b>   | <b>4 791 661</b>   |
| Not 12 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                          | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>                   |                    |                    |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                   | 974 271            | 643 749            |
|        | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>             | <b>974 271</b>     | <b>643 749</b>     |

|        |                |            |            |
|--------|----------------|------------|------------|
| Not 13 | Kassa och bank | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------|------------|------------|

*Kassa och bank*

|                             |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Nordea                      | 5 750          | 5 646          |
| Swedbank                    | 412 242        | 400 575        |
| SBAB                        | 7 435          | 7 206          |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | <b>425 426</b> | <b>413 427</b> |

|        |                                                 |            |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
| Not 14 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2024-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Nordea              | 3,42%            | 2027-06-16        | 16 150 000        | 360 000                     |
| Swedbank            | 3,22%            | 2025-01-28        | 5 730 378         | 409 312                     |
| Swedbank            | 2,53%            | 2026-11-25        | 12 484 685        | 320 000                     |
| Stadshypotek AB     | 1,0%             | 2025-06-01        | 5 477 108         | 166 788                     |
| Swedbank            | 3,01%            | 2025-03-28        | 5 000 000         | 200 000                     |
|                     |                  |                   | <b>44 842 171</b> | <b>1 456 100</b>            |

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Långfristig del                                           | 27 954 685 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 680 000    |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 16 207 486 |
| Kortfristig del                                           | 16 887 486 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 1 456 100  |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 5 824 400  |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0          |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 2,81%      |
| Finns swap-avtal                                          | Nej        |

|        |                                                 |            |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
| Not 15 | Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | 2024-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Nordea              | 3,42%            | 2027-06-16        | 16 150 000        | 360 000                     |
| Swedbank            | 3,22%            | 2025-01-28        | 5 730 378         | 409 312                     |
| Swedbank            | 2,53%            | 2026-11-25        | 12 484 685        | 320 000                     |
| Stadshypotek AB     | 1,0%             | 2025-06-01        | 5 477 108         | 166 788                     |
| Swedbank            | 3,01%            | 2025-03-28        | 5 000 000         | 200 000                     |
|                     |                  |                   | <b>44 842 171</b> | <b>1 456 100</b>            |

|                                           |            |
|-------------------------------------------|------------|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 680 000    |
| Lån som ska konverteras inom ett år       | 16 207 486 |
| Kortfristig del                           | 16 887 486 |

| Not 16 | Övriga kortfristiga skulder                               | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|--------|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|        | <i>Övriga skulder</i>                                     |                  |                  |
|        | Momsskuld                                                 | 5 110            | 4 100            |
|        | Övriga kortfristiga skulder                               | 15 534           | 18 131           |
|        | <i>Summa Övriga skulder</i>                               | <b>20 644</b>    | <b>22 231</b>    |
| Not 17 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                  |                  |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 1 297 081        | 1 253 981        |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | 78 890           | 59 423           |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 511 925          | 960 743          |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>1 887 896</b> | <b>2 274 147</b> |

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 Rondellen i Järfälla, org.nr. 713200-0709

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rondellen i Järfälla för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 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 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 Rondellen i Järfälla för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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 fortlopande 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 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hatem Allam  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB:s Bostadsrättsförening Rondellen i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ERIK RAITA**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 12:21:38



**MICAELA COLLIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 09:42:55



**GUNNAR SVENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 20:28:30



**DANIEL JONSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-17 kl. 19:18:30



**ANNA WIBORG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 14:17:12



**GUSTAV FAHLSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 08:40:39



**HATEM ALLAM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 10:54:57



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 14:05:07



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB:s Bostadsrättsförening Rondellen i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**HATEM ALLAM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 10:57:28



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 14:04:51



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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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