

Årsredovisning 2024

Brf Rösjön i Sollentuna

714800-2897



Välkommen till årsredovisningen för Brf Rösjön i Sollentuna

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1975-02-27.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sjöbussen 1	1975	Sollentuna
Sjökortet 1	1975	Sollentuna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Leif Bolander & CO AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1976

Föreningen har 198 bostadsrätter om totalt 14 184 kvm och 61 lokaler om 360 kvm. Byggnadernas totalyta är 14544 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anton Borg	Vice ordförande
Jan Ingvar Edenfäll	Ordförande
Anna Maria Eklund	Styrelseledamot
Carl Magnus Dahлёn	Styrelseledamot
Kenth Holmström	Styrelseledamot
Marie Kristina Elison	Styrelseledamot
Sven Eric Nilsson	Styrelseledamot
Bengt Olle Petersson	Suppleant
Kristina Margaret Makroff Von Gruenewaldt	Suppleant
Maria Lindebro	Suppleant

Valberedning

Inger Zetterberg
Mats Base (Sammankallande)

Annika Gull

Firmateckning

Två i förening

Revisorer

Björn Johansson Sjödin Auktoriserad Revisor

Per Erik Thelander Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- | | | |
|-----------|---|---|
| 2024 | ● | Ny ytterbelysning
Målning av trapphus |
| 2022-2024 | ● | VVS energieffektivisering/energioptimering
Byte av alla fönster. |

Planerade underhåll

- 2025** ● Kompletterande målning av trapphus och souterräng gångar
Planerat underhåll av entrépartier samt gaveldörrar och låssystem.
Genomgång av el- och styrsystem.
Undersökning av garagets skick.
Komplettering av Golvsocklar.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk och teknisk förvaltning	Nabo Group AB
El och Fjärrvärme	SEOM
Städning (till Augusti 2024)	Städpulsen
Utemiljö, Sommar	Hortologerna i Danderyd AB
Utemiljö, Vinterskötsel	Lövhagen mark och trädgård
Gästparkering	Aimo Park
Återvinning	PreZero
Internet	Bredband 2
Kabel-Tv	Tele 2
Garageportar	ASSA-Abloy
Städning (från Augusti 2024)	Maries puts & städ

Övrig verksamhetsinformation

Då underhållet har varit lite eftersatt så fortsätter föreningen att gå igenom detta.

Energieffektivisering och energioptimering av VVS systemet har fortsatt under året. Injusteringar är gjorda, fel och brister har åtgärdats inför slutbesiktningen. Den är nu klar och garantiperioden har nu påbörjats.

Det skulle även ske vinterdriftfall 2024/2025 men då det varit allt för varmt under en längre period så får detta slutföras 2025/2026.

Även fönsterbyten har pågått under året.

Det har påbörjats genomgång av föreningens el- och styrsystem då bland annat ytterbelysningen inom föreningen ej längre tänder och släcker som det skall. Gamla komponenter kommer löpande att bytas ut.

Föreningen har tagit in Sitowise för en tillståndsbedömning av garaget. Skadekarteringar och provtagningar sker.

Årlig syn av fastigheten genomfördes av vår tekniska förvaltare 2024-04-18, upptäckta fel har bedömts och vid behov avhjälpes.

Arbetet med soprummet fortgick under 2024 med anpassning av hämtningen och mängden kärl för respektive avfall som behövdes. Men det slängs fortfarande sådant som ej hör hemma i föreningens soprum till en ökad kostnad för medlemmarna.

Källare/ förrådsgångar och framför allt el-rum är inte någon förvaringsplats. Gäller även trapphus och loftgångar. Tänk på brandrisken.

Den planerade inkopplingen av Stockholms stadsnät gruppavtal skedde 14/2 2024. Från och med detta datum ingår 1000/1000 Mbit/sek till samtliga boende utan extra kostnad.

Säkerhetsbesiktning av lekplatser och lekredskap sker årligen enligt underhållsplan och lagkrav. Anmärkningar är åtgärdade.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen, teknisk förvaltning och fastighetsskötseln har utförts av Nabo Group AB.

Teknisk förvaltare har varit Sonia Lind.

Underhållsplanen går igenom kontinuerligt av styrelsen och med Nabo och dess tekniska förvaltning. Lägenhetsförteckningen har även hanterats av Nabo Group AB.

Andrahandsuthyrning

Styrelsen policy för andrahandsuthyrning är att följa hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andrahand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort, då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand, blir nyttjanderätten till lägenhet, som innehas med bostadsrätt förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättsinnehavaren för avflyttning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har 1 konto på Handelsbanken, ett swishkonto.

Räntesparkonto på SBAB och räntan har varit ca 2–3,5% under året.

Föreningen har vid årsskiftet 8st lån hos Swedbank, totalt 51 404 831,00 kr, varav ett lån på 4 milj. med fast ränta 2, 83%. På övriga lån rörlig ränta på ca 3,5%.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Ny leverantör av städning påbörjades efter sommaren 2024, ny leverantör är Maries puts och städ.

Styrelsen går regelbundet igenom alla befintliga avtal med våra entreprenörer, för genomgång och uppgradering.

Övriga uppgifter

Information till medlemmarna.

Det finns en blankett / avtal avseende ansökan om renoveringar inne i lägenheterna.

Det finns också en blankett / avtal avseende ansökan om renovering av uteplatser på framsida och baksida för dom lägenheter som ligger på markplan. Dessa finns på hemsidan www.brffrosjon.se.

Tänk på att Inglasning av balkonger kräver bygglov.

Det är varje medlems skyldighet att hålla snyggt och prydligt på sina uteplatser, vårda staketen och beskära växter så att de inte hänger utanför staketen. Även loftgångarna ska hållas snygga och fria från hinder. För allas och våra gästers trivsel.

Medlemsaktiviteter och information

Under året har en arbetsdag genomförts. Vårarbetsdagen genomfördes 25 maj då cirka 25 - 30 styck medlemmar deltog. Styrelsen ordnade lite extra festligheter till vårens arbetsdag vilket var mycket uppskattat av medlemmarna. Hoppborg, leksaker och "foodtruck" var några av sakerna som erbjöds. Höstarbetsdagen ställdes in.

Föreningens boulebana används flitigt för boulespel, den ligger vid Lomvägen 56.

Vår föreningslokal används också ofta för födelsedagskalas, fest och möten.

Vårt gym, bastu och vårt övernattningsrum är också välbesökta.

Viktig information, som Välkomstbrev, Föreningens stadgar, Allmän information från A-Ö, Vem gör vad och Trivselregler finns på hemsidan. Dessa kan också delas ut i pappersform om så önskas. Dokument och blanketter uppdateras hela tiden och aktuell version finns alltid på hemsidan www.brffrosjon.se

Vi har fått en ny uppgraderad och bättre hemsida.

Under året har styrelsen delat ut två Rösjöblad med information till medlemmarna, i maj och december.

Antalet ärenden och förfrågningar via mejl ökar ständigt. Frågor som ofta gäller bokningar och hyra av övernattningsrum, motionslokalen, parkeringsplatser och extraförråd besvaras ofta med vändande mejl av styrelsens medlemmar. Andra frågor kan vara mer komplicerade och kan kräva både utredning och hjälp av vår förvaltare. Tänk på att mycket information går att hämta på vår hemsida, så kika gärna in där först.

Många frågor gäller också ombyggnad i den egna bostaden, kök och badrum, uteplatser på fram och baksida, där styrelsen alltid anmodar medlemmen att läsa våra stadgar och skicka in ifyllda ansökningar till styrelsen för godkännande. Blanketter finns på www.brffrosjon.se

Facebook används av våra medlemmar för frågor, svar och annan information.

Kansliet har varit bemannad av styrelsemedlemmar första torsdagen i varje månad. Medlemmarna har då kunnat komma ner och ställa frågor, vilket har utnyttjats väl. Det går även bra att via mejl boka en tid med styrelsen.

Årsavgifter

Styrelsen har följt föreningens ekonomi och arbetade med budgeten under hösten med rådgivning från vår förvaltare Nabo Group AB. I december antog styrelsen en budget för 2024 i vilken en avgiftshöjning med 5% från 1 februari 2025 bedöms vara nödvändig.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 250 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 254 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelse. Dessutom har styrelsen beviljat 7st andrahandsuthyrningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 249 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 254 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	11 373 905	11 042 476	10 540 273	10 373 218
Resultat efter fin. poster	-2 333 990	-567 464	416 314	-82 646
Soliditet (%)	19	21	35	34
Yttre fond	14 732 803	14 577 036	14 029 096	15 440 068
Taxeringsvärde	285 221 000	285 221 000	285 221 000	234 964 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	755	730	697	684
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,1	90,2	93,8	93,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 624	3 636	1 885	1 896
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 534	3 546	1 838	1 850
Sparande per kvm totalyta, kr	72	137	156	200
Elkostnad per kvm totalyta, kr	83	109	135	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	125	124	125	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	50	42	39	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	258	274	298	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,27	3,14	1,85	1,23
Räntekänslighet (%)	4,80	4,98	2,70	2,77

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningen gör en förlust på 2 120 000 kr. Denna förlust består av två delar, dels en förlust från den löpande verksamheten på 331 586 kr och dels en förlust på 1 788 170 kr som avser planerat underhåll. Detta belopp fördelar sig enligt följande: trapphus port/entré 786 250 kr, övriga gemensamma utrymmen 854 525 kr samt VA 147 395 kr. Dessa tre belopp föreslår styrelsen att de tas ur fonden för yttre underhåll.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	1 276 800	-	-	1 276 800
Fond, yttre underhåll	14 577 036	-	155 767	14 732 803
Balanserat resultat	-675 472	-567 464	-155 767	-1 398 703
Årets resultat	-567 464	567 464	-2 333 990	-2 333 990
Eget kapital	14 610 900	0	-2 333 990	12 276 911

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 398 703
Årets resultat	-2 333 990
Totalt	-3 732 692

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	855 663
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 788 170
Balanseras i ny räkning	-2 800 185
	-3 732 692

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 373 905	11 042 476
Övriga rörelseintäkter	3	2 903	444 446
Summa rörelseintäkter		11 376 808	11 486 922
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-8 895 075	-7 411 182
Övriga externa kostnader	9	-682 650	-1 136 670
Personalkostnader	10	-391 794	-355 778
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 599 896	-1 972 319
Summa rörelsekostnader		-11 569 414	-10 875 948
RÖRELSERESULTAT		-192 606	610 973
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		58 992	51 094
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 200 375	-1 229 531
Summa finansiella poster		-2 141 383	-1 178 437
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 333 990	-567 464
ÅRETS RESULTAT		-2 333 990	-567 464

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	59 000 329	59 299 858
Markanläggningar	13	2 365 489	2 596 848
Maskiner och inventarier	14	171 473	131 220
Pågående projekt		94 800	0
Summa materiella anläggningstillgångar		61 632 091	62 027 926
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		61 632 091	62 027 926
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		64 746	56 000
Övriga fordringar	15	15 886	15 463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	331 530	322 110
Summa kortfristiga fordringar		412 162	393 573
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 659 978	6 130 660
Summa kassa och bank		3 659 978	6 130 660
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 072 140	6 524 233
SUMMA TILLGÅNGAR		65 704 231	68 552 159

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 276 800	1 276 800
Fond för yttre underhåll		14 732 803	14 577 036
Summa bundet eget kapital		16 009 603	15 853 836
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 398 703	-675 472
Årets resultat		-2 333 990	-567 464
Summa ansamlad förlust		-3 732 692	-1 242 936
SUMMA EGET KAPITAL		12 276 911	14 610 900
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	0	4 000 000
Övriga långfristiga skulder		200	200
Summa långfristiga skulder		200	4 000 200
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		51 404 831	47 569 831
Leverantörsskulder		130 167	444 508
Skatteskulder		29 582	21 464
Övriga kortfristiga skulder		178 420	156 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 684 120	1 748 965
Summa kortfristiga skulder		53 427 121	49 941 059
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 704 231	68 552 159

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-192 606	610 973
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 599 896	1 972 319
	1 407 290	2 583 292
Erhållen ränta	58 992	51 094
Erlagd ränta	-2 200 375	-1 229 531
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-734 094	1 404 855
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 589	-21 188
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-348 938	527 526
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 101 621	1 911 193
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 204 061	-24 895 029
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 204 061	-24 895 029
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	25 000 000
Amortering av lån	-165 000	-165 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-165 000	24 835 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 470 682	1 851 165
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 130 660	4 279 495
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 659 978	6 130 660

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rösjön i Sollentuna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	2 - 10 %
Maskiner och inventarier	10 %
Byggnad	1,35 - 10 %
Markanläggningar	3,33 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	10 709 265	10 356 325
Hysesintäkter, bostäder	17 292	14 619
Hysesintäkter, lokaler	69 700	69 800
Hysesintäkter, p-platser	432 525	470 465
Övriga intäkter	145 123	127 292
El	0	3 975
Summa	11 373 905	11 042 476

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	3	1
Elprisstöd	0	439 858
Övriga intäkter	1 200	1 529
Övriga rörelseintäkter	1 700	3 058
Summa	2 903	444 446

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	392 192	368 196
Besiktning och service	218 988	82 314
Inköpta tjänster Nabo	109 136	0
Städning	269 618	272 100
Trädgårdsarbete	663 051	329 950
Övrigt	8 235	48 807
Snöskottning	18 343	12 594
Summa	1 679 563	1 113 960

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	34 690	57 498
Bostäder	7 000	0
Bostäder VVS	4 738	0
Lokaler	0	7 213
Tvättstuga	0	42 275
Trapphus/port/entr	0	3 719
Dörrar och lås/porttele	8 639	38 482
VA	60 341	34 954
Värme	114 159	0
Ventilation	2 275	41 836
El	36 410	0
Kabel-tv/bredband	0	20 897
Gård/markytor	1 063	0
Garage och p-platser	31 415	5 068
Försäkringsärende/vattenskada	0	318 335
Summa	300 730	570 277

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	0	258 781
Trapphus/port/entr	786 250	0
Källarutrymmen	0	51 808
Armaturer	854 525	0
VA	147 395	0
Värme	0	215 528
Gård/markytor	0	56 550
Summa	1 788 170	582 667

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	1 212 876	1 584 328
Uppvärmning	1 817 045	1 796 849
Vatten	723 729	610 192
Sophämtning	340 309	279 534
Summa	4 093 958	4 270 903

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	287 158	264 117
Kabel-TV	210 344	200 176
Bredband	123 247	9 279
Arvode teknisk förvaltning	66 955	62 971
Fastighetsskatt	344 950	336 832
Summa	1 032 654	873 375

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	168 740	546 713
Förbrukningsmaterial	24 681	199 523
Programvaror	2 348	0
Juridiska kostnader	62 081	67 238
Revisionsarvoden	68 125	40 625
Ekonomisk förvaltning	300 988	282 572
Konsultkostnader	55 687	0
Summa	682 650	1 136 670

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	309 420	283 500
Sociala avgifter	82 374	72 278
Summa	391 794	355 778

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 199 662	1 228 321
Övriga räntekostnader	713	1 210
Summa	2 200 375	1 229 531

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	79 171 754	54 664 303
Årets inköp	1 162 799	24 507 451
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	80 334 553	79 171 754
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-19 871 896	-17 994 050
Årets avskrivning	-1 462 328	-1 877 846
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 334 224	-19 871 896
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	59 000 329	59 299 858
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 140 399</i>	<i>2 140 399</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	185 905 000	185 905 000
Taxeringsvärde mark	99 316 000	99 316 000
Summa	285 221 000	285 221 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 676 033	2 222 096
Årets inköp	0	453 938
Naturvårdsverket bidrag	-113 979	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 562 055	2 676 033
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-79 186	-3 457
Årets avskrivning	-117 380	-75 729
Utgående ackumulerad avskrivning	-196 566	-79 186
Utgående restvärde enligt plan	2 365 489	2 596 848

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	317 719	317 719
Inköp	60 441	0
Utgående anskaffningsvärde	378 160	317 719
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-186 499	-167 755
Avskrivningar	-20 188	-18 744
Utgående avskrivning	-206 687	-186 499
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	171 473	131 220

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	15 886	15 463
Summa	15 886	15 463

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 882	50 275
Fastighetsskötsel	99 592	98 048
Försäkringspremier	47 756	44 418
Kabel-TV	52 844	52 586
Bredband	21 780	292
Förvaltning	77 676	76 491
Summa	331 530	322 110

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-02-28	3,15 %	3 885 440	3 885 440
Swedbank	2025-12-22	2,83 %	4 000 000	4 000 000
Swedbank	2025-03-28	3,13 %	4 200 000	4 200 000
Swedbank	2025-01-28	3,49 %	3 000 000	3 000 000
Swedbank	2025-01-28	3,49 %	15 519 391	15 684 391
Swedbank	2025-02-28	3,15 %	4 000 000	4 000 000
Swedbank	2025-02-28	3,15 %	11 000 000	11 000 000
Swedbank	2025-01-28	3,49 %	5 800 000	5 800 000
Summa			51 404 831	51 569 831
Varav kortfristig del			51 404 831	47 569 831

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 579 831 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 705	17 030
El	137 945	150 220
Uppvärmning	247 242	280 526
Utgiftsräntor	242 329	272 294
Vatten	62 585	87 724
Bredband	599	474
Förutbetalda avgifter/hyror	938 715	914 697
Beräknat revisionsarvode	26 000	26 000
Summa	1 684 120	1 748 965

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	51 569 831	51 569 831

Underskrifter

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

Sollentuna

Anna Maria Eklund
Styrelseledamot

Anton Borg
Vice Ordförande

Carl Magnus Dahln
Styrelseledamot

Jan Ingvar Edenfäll
Ordförande

Kenth Holmström
Styrelseledamot

Marie Kristina Elison
Styrelseledamot

Sven Eric Nilsson
Styrelseledamot

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

Focus Revision
Björn Johansson Sjödin
Auktoriserad revisor

Per Erik Thelander
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 20:10

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 05.05.2025 12:53

DOCUMENT ID:

rybqjuzlllg

ENVELOPE ID:

SycsuzLxex-rybqjuzlllg

DOCUMENT NAME:

Brf Rösjön i Sollentuna, 714800-2897 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Ingvar Edenfäll jan.edenfall@brfrosjon.se	Signed Authenticated	05.05.2025 12:58 05.05.2025 12:58	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.147.42
2. CARL MAGNUS DAHLÉN magnus.dahlen@brfrosjon.se	Signed Authenticated	05.05.2025 13:20 05.05.2025 13:19	eID Low	Swedish BankID IP: 147.28.84.180
3. Anton Johan Borg anton.borg@brfrosjon.se	Signed Authenticated	05.05.2025 15:18 05.05.2025 12:59	eID Low	Swedish BankID IP: 147.28.84.74
4. Anna Maria Eklund anna.eklund@brfrosjon.se	Signed Authenticated	05.05.2025 15:51 05.05.2025 15:48	eID Low	Swedish BankID IP: 130.237.21.45
5. KENTH ÅKE HOLMSTRÖM kenth.holmstrom@brfrosjon.se	Signed Authenticated	05.05.2025 16:26 05.05.2025 16:25	eID Low	Swedish BankID IP: 194.103.159.2
6. Marie Kristina Elison marie.elison@brfrosjon.se	Signed Authenticated	05.05.2025 16:58 05.05.2025 16:53	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.72.35
7. SVEN ERIC NILSSON sveneric.nilsson@brfrosjon.se	Signed Authenticated	06.05.2025 08:40 06.05.2025 08:40	eID Low	Swedish BankID IP: 147.28.84.121
8. BJÖRN JOHANSSON SJÖDIN bjorn.sjodin@focusrevision.se	Signed Authenticated	06.05.2025 10:25 06.05.2025 10:22	eID Low	Swedish BankID IP: 62.209.170.118
9. Per Erik Thelander per.thelander@telia.com	Signed Authenticated	06.05.2025 20:10 06.05.2025 17:58	eID Low	Swedish BankID IP: 95.198.245.42

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

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Rösjön
Org.nr. 714800-2897

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Rösjön för år 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 "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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. 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 förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Rösjön för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Björn Sjödin

Auktoriserad revisor

Per Thelander

Internrevisor



ryg5oOM8xgl-HkX5idfUxgl



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 20:16

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 05.05.2025 12:53

DOCUMENT ID:

HkX5idfUxgl

ENVELOPE ID:

ryg5oOM8xgl-HkX5idfUxgl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelser 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BJÖRN JOHANSSON SJÖDIN bjorn.sjodin@focusrevision.se	 Signed Authenticated	06.05.2025 10:24 06.05.2025 10:22	eID Low	Swedish BankID IP: 62.209.170.118
2. Per Erik Thelander per.thelander@telia.com	 Signed Authenticated	06.05.2025 20:16 06.05.2025 19:59	eID Low	Swedish BankID IP: 95.198.245.42

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed