

Årsredovisning

Bonum Bostadsrättsförening
Rosenrot
Org nr: 769633-3207

2024-01-01 – 2024-12-31



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоорdförande
- d) Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоорdföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden och andra eventuella ersättningar åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15

Bilaga
Hållbarhetsredovisning 2024





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bonum
Bostadsrättsförening Rosenrot får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen ska skapa förutsättningar för ett aktivt liv långt upp i åldrarna genom att göra tillvaron för bostadsrättshavarna lite enklare och verka för gemensamhetsskapande aktiviteter. Föreningens byggnad är anpassad för utökad tillgänglighet och innehåller gemensamhetslokal och övernattningsrum. Föreningen erbjuder bostadsrättshavarna praktisk hjälp i vardagen genom att bostadsrättshavarna har möjlighet att köpa tjänster av tjänsteleverantören som föreningen för detta ändamål har tecknat avtal med. I föreningen ska finnas en Bonumvärd, som utför tjänster åt föreningen enligt gällande tjänsteavtal mellan Riksbyggen och föreningen.

Föreningen ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i föreningens stadgar och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

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

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2016-12-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-07-05 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-24.

Föreningen har sitt säte i Mölndals kommun.

Kommande verksamhetsår kommer samtliga föreningens lån villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 809 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 358 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mölndal Kummeln 1 i Mölndals kommun. På fastigheten finns byggnad med 50 lägenheter som var färdigställd 2018. Fastighetens adress är Broslättsgatan 21 – 25 i Mölndal.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	15	
3 rum och kök	30	
4 rum och kök	5	



Total tomtarea	2 220 m ²
Total bostadsarea	3 787 m ²

Garage*

Garagearea	1 320 m ²
------------	----------------------

Årets taxeringsvärde	134 000 000 kr
----------------------	----------------

Föregående års taxeringsvärde	134 000 000 kr
-------------------------------	----------------

*Föreningen disponerar garageplatser i garage som är inrättat som gemensamhetsanläggning och finns under fastigheten. Hyra av garageplats sker via Mölndals Parkerings AB (MPAB) och gemensamhetsanläggningen förvaltas av Kummelns samfällighetsförening.

Förvaltning och medlem i intresseförening

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:1 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighetsbehov av stomme och grundläggning inom östra delen av kvarteret Kummeln. I gemensamhetsanläggningen Kummeln GA:1 ingår åtta fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter samt Åby 1:88 och Åby 1:90. Anläggningen kommer att förvaltas via delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen beräknas svara för 8253/36826-delar (ca 22,4%) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:3 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av garage och boendeparkering. I gemensamhetsanläggning Kummeln GA:3 ingår sex fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter. Anläggningen kommer att förvaltas av Kummelns samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen beräknas svara för 40/143-delar (ca 27,97%) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:4 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av hiss och trapphus. I gemensamhetsanläggning Kummeln GA:4 ingår sex fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter. Anläggningen kommer att förvaltas av Kummeln samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen beräknas svara för 1/100-delar (1%) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:5 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av innergård och tekniska installationer. I gemensamhetsanläggning Kummeln GA:5 ingår tre fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter och Åby 1:90. Anläggningen kommer att förvaltas av Kummelns samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen beräknas svara för 40/100-delar (40%) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:6 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av hiss. I gemensamhetsanläggning Kummeln GA:6 ingår tre fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter och Koljan 4. Anläggningen kommer att förvaltas av Kummelns samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen beräknas svara för 1/100-delar (1%) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:7 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av hiss. I gemensamhetsanläggning Kummeln GA:7 ingår tre fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter och Koljan 4. Anläggningen kommer att förvaltas av Kummelns samfällighetsförening.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen beräknas svara för 1/100-delar (1%) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:8 har inrättats för att tillgodose föreningen fastighets behov av spillvattenledning. I gemensamhetsanläggningen Kummeln GA:8 ingår två fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts deltagande fastigheter. Anläggningen kommer att förvaltas via delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 55/100-delar (55%) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:16 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av dagvattenledning för avvattnings av tak. I gemensamhetsanläggningen Kummeln GA:16 ingår tre fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts deltagande fastigheter. Anläggningen kommer att förvaltas via delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 50/155-delar (32,26%) av driftskostnaderna.

Samfällighetsförening

Föreningen ingår i Kummeln samfällighetsförening tillsammans med Riksbyggen Bostadsrättsföreningarna Grandalia, Tigeröga, Lobelia, Petunia och Browallia. Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningarna Kummeln GA:3-7.

Verksamheten

OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) genomförd av företaget EMT, Energi & Miljöteknik i Göteborg AB. Rensning av ventiler och kanaler i värme- och ventilationssystemet genomförd av EMT.

Erbjudande om nytt bredband och tv-gruppavtal från Telia och Riksbyggen.

Brf Grandalia och övriga brf:er inom Kummeln har tagit del av en offert från Telia avseende ett gruppavtal för TV och bredband. I erbjudandet ingår också en del från Riksbyggen som ännu inte är klar. Utvärdering pågår.

Årskontroll av vårt strategiska brandskyddsarbete genomfördes ihop med Anticimex den 9 oktober. Tre styrelseledamöter i styrelsen deltog. Återkommande egenkontroller ska genomföras var 3:e månad av styrelsen. Anmärkningar inklusive åtgärder för Rosenrot bokfördes på webbsidan "Mitt Anticimex".

Styrelsen har skickat ut ett erbjudande till alla medlemmar/boenden om möjligheten att anteckna sig på en anhöriglista. Syftet är att underlätta för styrelsen att ta kontakt med anhöriga till de boende om eller när det behövs. Hittills är det cirka 40 lägenheter som har anmält sig.

Ett larm gick i entrén till uppgång nr 21 den 24 oktober (första gången sedan inflyttning). Det visade sig att batterierna för att öppna rökluckorna i händelse av brand var slut. Batterierna har nu bytts ut. Riksbyggen bör se över sin organisation i händelse av larm till Riksbyggen. Aktivitet i underhållsplanen.

Ett totalt strömavbrott inträffade den 21-22 februari. Ett reservsystem som ska leverera ström till porttelefon, kortläsarsystem och själva låsen fungerade inte. Batterierna var slut. Nya batterier är nu på plats. Bör bytas var tredje år. Reservkapaciteten ska nu åter fungera, i minst 48 timmar, vid framtida, strömavbrott. Underhållsplanen för Rosenrot ska uppdateras med denna återkommande aktivitet.

Natten mellan 22 och 23 januari genomfördes ett inbrott i Bonum Rosenrots lokaler och förråd. En polisanmälan samt en skadeanmälan till Folksam gjordes.

Tyvärr så har Folksam meddelat, att vi inte kan påräkna ersättning för den skadegörelse och stöld vi utsatts för med hänvisning till punkt 10.4.2 i försäkringsvillkoren. Styrelsen försökte få Folksam att ändra sitt beslut utan framgång. Självrisken på vår försäkring är ett prisbasbelopp (57 700 kr). Det stulna och skadade har ersatts utom låsbart skadat plåtskåp. Kostnaden för inbrottet uppgår (vad vi hittills vet) till cirka 75 000 kr.

Arbetsgruppen innergården "Trädgårdsgruppen" består av två personer per förening Rosenrot, Grandalia och Tigeröga (sex personer). Denna grupp hanterar frågor som rör gården med växtlighet och växthus med mera. Rekommendationer om förändringar lämnas över till Kummeln samfällighetsförenings styrelse som tar beslut.

Det pågår en nedstängning av stora delar av telefonnätet som använder 2G och 3G-teknik vilket kommer att påverka nödtelefonen i våra hissar. Kone AB har genomfört uppgraderingen till 4G. Kostnaden blev 33 000 kr plus moms.



Den 1 januari 2023 kom en ny bostadsrättslag som övergripande kan beskrivas som en "Tryggare bostadsrätt". Den nya lagen innebär att om en förening vill anpassa sig till de nya reglerna måste stadgarna ändras, något som kräver en extrastämma utöver den ordinarie stämman för att stadgarna skall kunna godkännas på två på varandra följande stämmor. Styrelsen har upphandlat ett uppdateringspaket från Riksbyggen samt infört egna förändringar av stadgarna. Ändringarna är nu införda.

Kostnaderna för värme- och ventilationssystemen ökade anmärkningsvärt mycket från oktober 2023 fram till maj 2024. Utredning tillsammans med Riksbyggen pågår angående orsak, konsekvenser och åtgärder.

5-årsbesiktningar ägde rum 12–14 september. Vid fasadbesiktningen noterades många skador. Garantitiden förlängs ett år för fasaderna. De upptäckta skadorna på fasaderna repareras tidigast under våren 2025. De flesta övriga felen som upptäcktes har åtgärdats enligt efterbesiktningar som genomförts i omgångar.

Ett antal aktiviteter genomförs runt hållbarhet och miljöarbetet. Genom upprepad info till medlemmarna höjer vi kvaliteten i källsortering i våra miljörum. Vi samlar in avfall som inte ingår i de vanliga kärlen/behållarna och lådorna på särskild plats i miljörummen samt ordnar med transport till Kikås återvinningscentral.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 137 tkr och planerat underhåll för 132 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Föreningen har en aktuell underhållsplan som senast är uppdaterad i september 2024.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 139 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 301 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 15 819 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 527 tkr. Rekommenderad avsättning enligt underhållsplanen är 461 tkr per år. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för året 2024 gjorts enligt rekommendation i underhållsplanen.

Föreningen har under året utfört nedanstående underhåll.

Rensning och injusterings av ventilation samt obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
Uppgradering av nödtelefon hiss

Kommande underhåll inom de närmaste 5 åren

Aktiviteter år 2025

Ingen aktivitet

Kostnad

0 kr

Aktiviteter år 2026

Stampolning samtliga lägenheter

Kostnad

56 160 kr

Aktiviteter år 2027-2029

Enkla utrymmen > 10m2, helmålning

Betonggolv obehandlad, dammbindning

OVK-besiktning FT/FTX-system

Rensning ventilationskanaler FT/FTXsystem

Summa

Kostnad

33 919 kr

7 796 kr

40 900 kr

136 036 kr

218 651 kr



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Olmarker	Ordförande	2025
Katarina Eriksson	Vice ordförande	2026
Christer Berggren	Sekreterare	2026
Barbro Karlsson	Ledamot	2025
Karin Ek Fröjd	Ledamot Riksbyggen	Tillsvidare

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars-Erik Uhlegård	Suppleant	2026
Ingrid Arnholm	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Maria Hillerström	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Monica Kantedal	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingvar Holmander	2025
Eivor Mårtensson	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Ordförande har ordet

På stämman den 10 juni 2024 skedde en förhållandevis stor förändring i styrelsen sedan starten i oktober 2019. Två suppleanter och en ledamot lämnade, en ledamot och en suppleant valdes in. Dessutom tillträdde en ny förtroendevald revisor och revisorssuppleant. Styrelsen är fortsatt bred och kompetent och samarbetet fungerar väl. Två arbetsgrupper har varit aktiva, ekonomigruppen samt värme och ventilationsgruppen.

En tillfällig uppstartad grupp inom styrelsen har utvärderat offert från Telia angående gruppavtal för wifi och TV.

Vi prioriterar att hålla våra medlemmar välinformerade framför allt via utskick av tre nyhetsbrev per år. Trivselgruppen fortsätter att ordna välorganiserade och populära aktiviteter för alla boenden på både dag- och kvällstid. Föreningen har erhållit en gåva på 250 000 kr från en närstående att användas för kostnader som uppstår i samband med trivselgruppens aktiviteter.

Räntorna på våra bolån har börjat att vända neråt. Tillsammans med övriga insatser att hålla nere föreningens kostnader kunde höjningen av lägenhetsavgiften för år 2025 att stanna vid 3%.

Styrelsen har skickat ut ett erbjudande till alla medlemmar/boenden om möjligheten att anteckna sig på en anhörglista. Syftet är att underlätta för styrelsen att ta kontakt med anhöriga till de boende om eller när det behövs.

Vi saknar medlemmarna Gunnel Svensson, Ingvar Holmander och Helena Eerikäinen som avled under år 2024. Vi välkomnar de nya medlemmarna och boenden Hasse Andersson på Broslättsgratan 21 och Isabel Salazar-Johansson på Broslättsgratan 25.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tidigare har anskaffningskostnaden för det garage där föreningen har sina garageplatser varit bokförd och skrivits av i Kummelns samfällighetsförening som förvaltare av gemensamhetsanläggningen.

Förnyad bedömning har gjorts som innebär att anskaffningskostnaden för garaget ska vara bokförd och avskrivning göras i de bostadsrättsföreningar som äger fastigheterna som ingår i gemensamhetsanläggningen (se tidigare beskrivning om gemensamhetsanläggningen GA:3 och Kummelns samfällighetsförening).

Detta innebär att föreningens andel av anskaffningskostnaden för garaget lagts till i föreningens anläggningstillgångar och avskrivning gjorts.

Finansieringen av garaget har gjorts med lån i Kummelns samfällighetsförening och föreningen betalar sedan tidigare sin andel av räntan och amorteringen på dessa lån. När föreningens anskaffningskostnad för garaget nu flyttas över till föreningen bokförs även föreningens andel av finansieringen som en långfristig skuld i balansräkningen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 75 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 74 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 14%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3% fr o m 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 808 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st).



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr*	3 376	2 966	2 632	2 645	2 669
Rörelsens intäkter, tkr	3 629	3 122	2 638	2 652	2 669
Resultat efter finansiella poster, tkr*	-1 451	-1 235	-1 390	-1 096	-903
Resultat exkl avskrivningar, tkr	358	517	361	656	849
Balansomslutning, tkr	220 040	216 152	216 814	218 232	219 312
Soliditet %*	80	83	83	83	83
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	94	99	98	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	885	776	691	690	699
Driftkostnader kr/kvm	406	294	339	260	195
Energikostnad kr/kvm*	174	169	172	154	108
Underhållsfond kr/kvm	615	528	410	301	199
Reservering till underhållsfond kr/kvm	122	118	109	107	100
Sparande kr/kvm*	129	136	95	179	224
Ränta kr/kvm	326	267	146	138	164
Skuldsättning kr/kvm*	9 394	9 405	9 424	9 441	9 459
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	9 394	9 405	9 424	9 441	9 459
Räntekänslighet %*	10,62	12,1	13,6	13,7	13,5
Skuldsättning kort- och långfristiga skulder not 16 och 17, kr/kvm bostads- och garagearea (fr o m 2024)**	8 309				

* obligatoriska nyckeltal

Det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har lett till att tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr o m räkenskapsåret som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

**Beräkning av nyckeltal ovan är gjord enligt kvm för bostadsarean, förutom i nyckeltalet som avser skuldsättning kort- och långfristiga skulder (not 16 och 17) där även kvm för föreningens andel av garagearean ingår i beräkningen. Nyckeltalet för skuldsättning kort- och långfristiga skulder (not 16 och 17) har lagts till från och med 2024 på grund av förändringen som beskrivs under rubriken väsentliga händelser under året och avser både skulder till bank och till Kummelns samfällighetsföreningen. Föreningen minskar sina skulder genom betalning till amortering.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Uppllysning vid förlust

Föreningen har i likhet med andra nybyggda föreningar stora kostnader för avskrivningar. Föreningens avskrivningar leder till negativt resultat för 2024. I resultatet ingår avskrivningar med 1 809 tkr, exkluderas avskrivningarna blir resultatet 358 tkr.

Föreningen har ett sparande per kvm som överstiger rekommenderad avsättning per kvm enligt underhållsplanen, vilket visar på en god förmåga att finansiera framtida underhåll.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	185 090 000	2 001 295	-6 581 675	-1 235 140
Disposition enl. årsstämmbeslut			-1 235 140	1 235 140
Justering avskrivning garage t o m 2023-12-31			-778 327	
Reservering underhållsfond		461 000	-461 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-132 000	132 000	
Årets resultat				-1 451 013
Vid årets slut	185 090 000	2 330 295	-8 924 142	-1 451 013



Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 595 142
Årets resultat	-1 451 013
Årets fondreservering enligt stadgarna	-461 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	132 000
Summa	-10 375 155

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 10 375 155
--	---------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 376 475	2 965 952
Övriga rörelseintäkter	Not 3	252 823	155 600
Summa rörelseintäkter		3 629 298	3 121 552
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 536 250	-1 111 369
Övriga externa kostnader	Not 5	-469 941	-444 425
Personalkostnader	Not 6	-96 793	-88 465
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 808 602	-1 751 799
Summa rörelsekostnader		-3 911 586	-3 396 057
Rörelseresultat		-282 288	-274 506
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 500
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	65 281	50 877
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 234 007	-1 013 010
Summa finansiella poster		-1 168 725	-960 634
Resultat efter finansiella poster		-1 451 013	-1 235 140
Årets resultat		-1 451 013	-1 235 140



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	217 228 459	212 241 005
Summa materiella anläggningstillgångar		217 228 459	212 241 005
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga andelar	Not 11	0	566 622
Andra långfristiga fordringar	Not 12	75 000	75 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		75 000	641 622
Summa anläggningstillgångar		217 303 459	212 882 627
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	3 321	506 215
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	199 695	221 254
Summa kortfristiga fordringar		203 016	727 469
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 533 281	2 542 152
Summa kassa och bank		2 533 281	2 542 152
Summa omsättningstillgångar		2 736 298	3 269 621
Summa tillgångar		220 039 756	216 152 247



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	185 090 000	185 090 000	
Fond för yttre underhåll	2 330 295	2 001 295	
Summa bundet eget kapital	187 420 295	187 091 295	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-8 924 142	-6 581 675	
Årets resultat	-1 451 013	-1 235 140	
Summa fritt eget kapital	-10 375 155	-7 816 815	
Summa eget kapital	177 045 140	179 274 480	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	11 970 000
Övriga långfristiga skulder	Not 17	6 859 171	0
Summa långfristiga skulder		6 859 171	11 970 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	35 576 425	23 648 325
Leverantörsskulder		65 425	114 145
Övriga skulder	Not 18	3 473	566 622
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	490 123	578 675
Summa kortfristiga skulder		36 135 446	24 907 767
Summa eget kapital och skulder		220 039 756	216 152 247



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-282 288	-274 506
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 808 602	1 751 799
	1 526 314	1 477 293
Erhållen ränta	65 609	43 374
Erlagd ränta	-1 172 400	-875 646
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	419 524	645 021
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	518 028	-539 473
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-755 931	514 589
Kassaflöde från den löpande verksamheten	181 621	620 137
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Finansiell anläggningstillgång (andelar i Kummelns samfällighetsförening), omklassificering till amortering på skuld Kummelns samfällighetsförening (garage)	566 622	-566 622
Investering i anläggningstillgång (garage)	-7 574 384	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 007 762	-566 622
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån i bank	-41 900	-84 500
Skuld till Kummelns samfällighetsförening (garage)	7 574 384	0
Tidigare års amortering skuld Kummelns samfällighetsförening (garage)	-566 622	0
Amortering skuld Kummelns samfällighetsförening (garage)	-148 591	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 817 271	-84 500
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-8 871	-30 985
Likvida medel vid årets början	2 542 152	2 573 136
Likvida medel vid årets slut	2 533 281	2 542 152



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har lett till att tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr o m räkenskapsåret som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Garage	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 058 800	2 683 056
Vattenavgifter	93 883	91 480
Elavgifter	197 076	164 640
Gästlägenhet och gemensamhetslokal	18 450	19 050
Övriga avgifter	4 466	7 726
Fakturerade kostnader	3 803	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	0
Summa nettoomsättning	3 376 475	2 965 952

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	91 648
Övriga erhållna bidrag	250 000	0
Övriga rörelseintäkter	2 823	63 952
Summa övriga rörelseintäkter	252 823	155 600

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-132 000	0
Reparationer	-137 208	-35 315
Samfällighetsavgifter	-264 557	-91 750
Försäkringspremier	-51 001	-43 189
Bredband	-28 485	-22 689
Återbäring från Riksbyggen	400	3 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-57 686	-47 279
Serviceavtal	-13 681	-15 299
Obligatoriska besiktningar och hissavtal	-65 841	-51 401
Snö- och halkbekämpning	-18 886	-17 941
Förbrukningsinventarier och material	-33 423	-18 179
Vatten	-73 575	-64 862
Fastighetsel	-261 478	-307 748
Uppvärmning	-324 455	-266 705
Sophantering och återvinning	-72 694	-124 078
Förvaltningsarvode drift	-1 678	-8 433
Summa driftskostnader	-1 536 250	-1 111 369



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Fritidsmedel	-2 764	-4 513
Förvaltningsarvode administration	-419 312	-360 110
Styrelsearvode	0	-8 345
Arvode, yrkesrevisorer	-21 250	-25 000
Övriga förvaltningskostnader	-6 313	-34 000
Kreditupplysningar	-1 564	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 865	-3 675
Kontorsmateriel och tryckkostnader	-8 355	-3 828
Medlems- och föreningsavgifter	-2 000	-2 000
Bankkostnader	-3 118	-2 797
Övriga externa kostnader	-2 400	-156
Summa övriga externa kostnader	-469 941	-444 425

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-82 934	-71 222
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 835	-7 071
Sociala kostnader	-8 024	-10 172
Summa personalkostnader	-96 793	-88 465

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 751 799	-1 751 799
Avskrivningar Garage	-56 803	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 808 602	-1 751 799

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Utdelning på andelar i Riksbyggen via Intresseföreningen	0	1 500
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 500



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	65 212	50 815
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	20
Övriga ränteintäkter	69	42
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	65 281	50 877

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	210 300 000	210 300 000
Mark	10 700 000	10 700 000
	221 000 000	221 000 000
Årets anskaffningar		
Garage (andel i gemensamhetsanläggning GA:3)	7 574 384	0
	7 574 384	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	228 574 384	221 000 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-8 758 995	-7 007 196
Garage, avskrivningar tidigare gjorda i Kummelns samfällighetsförening. Fr o m 2024 garage del i föreningens anläggningstillgångar	-778 327	0
	-9 537 322	-7 007 196

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 751 799	-1 751 799
Årets avskrivning garage	-56 803	0
	-1 808 602	-1 751 799

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-11 345 925	-8 758 995
--	--------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	199 789 206	201 541 005
Garage	6 739 253	0
Mark	10 700 000	10 700 000

Totalt taxeringsvärde

	134 000 000	134 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>95 000 000</i>	<i>95 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>39 000 000</i>	<i>39 000 000</i>



Not 11 Andra långfristiga andelar

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i Kummelns samfällighetsförening (del i amortering), ingår för år 2024 som minskning av övrig långfristig skuld not 17)	0	566 622
Summa andra långfristiga andelar	0	566 622

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
150 kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	75 000	75 000
Summa andra långfristiga fordringar	75 000	75 000

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fordran på leverantör	0	55 000
Skattekonto	3 321	3 252
Moms	0	6 096
Fordran på samfällighetsförening	0	441 867
Summa övriga fordringar	3 321	506 215

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	8 675	9 003
Förutbetalda försäkringspremier	57 076	51 001
Förutbetalt förvaltningsarvode	116 985	114 688
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 959	46 563
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	199 695	221 254

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 868 180	1 552 640
Transaktionskonto Swedbank	665 101	989 512
Summa kassa och bank	2 533 281	2 542 152

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	35 576 425	35 618 325
Långfristiga skulder till kreditinstitut som villkorsändras under nästa år	-35 576 425	-23 648 325
Långfristig skuld vid årets slut	0	11 970 000



Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
DANSKE BANK	2,25%	2024-07-01	11 678 325,00	-11 661 425,00	16 900,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,38%	2025-01-02	0,00	11 661 425,00	25 000,00	11 636 425,00
STADSHYPOTEK	3,15%	2025-06-30	11 970 000,00	0,00	0,00	11 970 000,00
STADSHYPOTEK	3,38%	2025-01-02	11 970 000,00	0,00	0,00	11 970 000,00
Summa			35 618 325,00	0,00	41 900,00	35 576 425,00

*Senast kända räntesatser

Lån som villkorsändras under det kommande räkenskapsåret klassificeras som kortfristig skuld.

Not 17 Övriga långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga långfristiga skulder (skuld till Kummelns samfällighetsförening)	6 859 171	0
Övriga långfristiga skulder	6 859 171	0

Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld till Kummelns samfällighetsförening, andel av amortering på lån 2020-2023	0	566 622
Övriga kortfristiga skulder	3 473	0
Summa övriga skulder	3 473	566 622

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	4 663	6 370
Upplupna räntekostnader	199 710	138 104
Upplupna driftskostnader	4 826	4 522
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	33 886	0
Upplupna elkostnader	30 137	35 390
Upplupna vattenavgifter	22 822	22 529
Upplupna värmekostnader	40 930	46 513
Upplupna kostnader för renhållning	21 526	29 072
Upplupna styrelsearvoden	34 355	20 275
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	97 268	275 900
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	490 123	578 675

Not 20 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	35 910 000	35 910 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser inträffat som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Jan Olmarker

Christer Berggren

Katarina Eriksson

Barbro Karlsson

Karin Ek Fröjd

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Maria Hillerström
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bonum Bostadsrättsförening Rosenrot, org. nr 769633-3207

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bonum Bostadsrättsförening Rosenrot 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 utlyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god 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.



Verification

Transaction 09222115557546811540

Document

Årsredovisning 2024 Bonum Bostadsrättsförening
Rosenrot
Main document
29 pages
Initiated on 2025-05-15 08:11:33 CEST (+0200) by Monica Ström (MS)
Finalised on 2025-05-15 19:08:14 CEST (+0200)

Initiator

Monica Ström (MS)
Riksbyggen
monica.strom@riksbyggen.se

Signatories

Jan Olmarker (JO) jan.olmarker@gmail.com  The name returned by Swedish BankID was "JAN OLMARKER" Signed 2025-05-15 18:04:30 CEST (+0200)	Katarina Eriksson (KE) katarina.m.eriksson@telia.com  The name returned by Swedish BankID was "Maria Katarina Eriksson" Signed 2025-05-15 09:42:34 CEST (+0200)
Christer Berggren (CB) christer.berggren23@gmail.com  The name returned by Swedish BankID was "CHRISTER BERGGREN" Signed 2025-05-15 18:02:31 CEST (+0200)	Barbro Karlsson (BK) barbro.m.k@live.se  The name returned by Swedish BankID was "BARBRO KARLSSON" Signed 2025-05-15 09:19:43 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557546811540

Karin Ek Fröjd (KEF)
karin.ekfrojd@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "KARIN EK FRÖJD"
Signed 2025-05-15 08:13:37 CEST (+0200)

Maria Hillerström (MH)
m.j.hillerstrom@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Maria E Jenefeldt Hillerström"
Signed 2025-05-15 19:08:14 CEST (+0200)

Sara Ryfors (SR)
sara.ryfors@kpmg.se



The name returned by Swedish BankID was "Sara Ryfors"
Signed 2025-05-15 18:25:49 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



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 Bonum Bostadsrättsförening Rosenrot för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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.

Göteborg den

KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Maria Hillerström
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557546813130

Document

RB Bonum Bostadsrättsförening Rosenrot

Main document

2 pages

Initiated on 2025-05-15 08:27:37 CEST (+0200) by Monica Ström (MS)

Finalised on 2025-05-16 08:52:49 CEST (+0200)

Initiator

Monica Ström (MS)

Riksbyggen

monica.strom@riksbyggen.se

Signatories

Maria Hillerström (MH)

m.j.hillerstrom@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Maria E Jenefeldt Hillerström"

Signed 2025-05-16 08:52:49 CEST (+0200)

Sara Ryfors (SR)

sara.ryfors@kpmg.se



The name returned by Swedish BankID was "Sara Ryfors"

Signed 2025-05-15 18:24:00 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



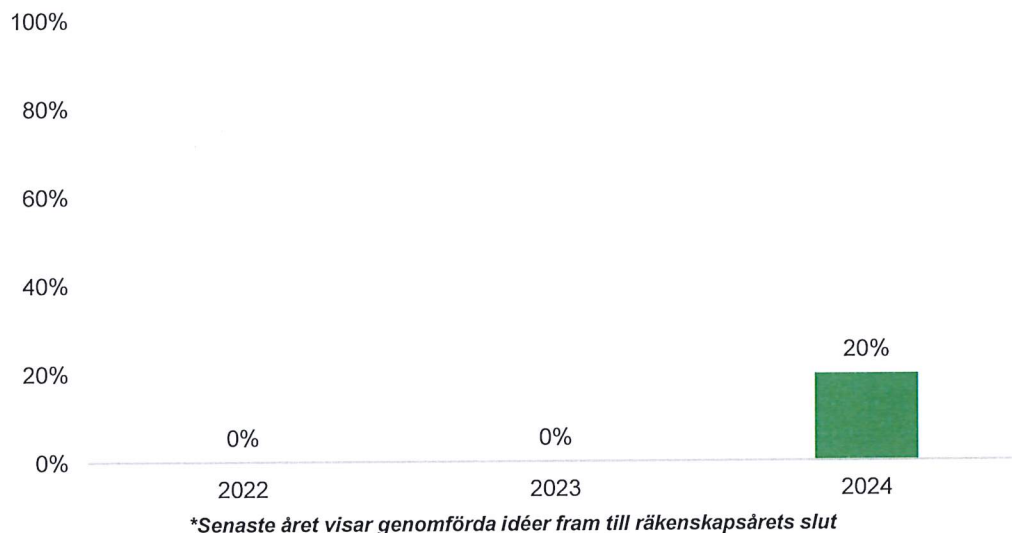
Bonum BRF Rosenrot (769633-3207)



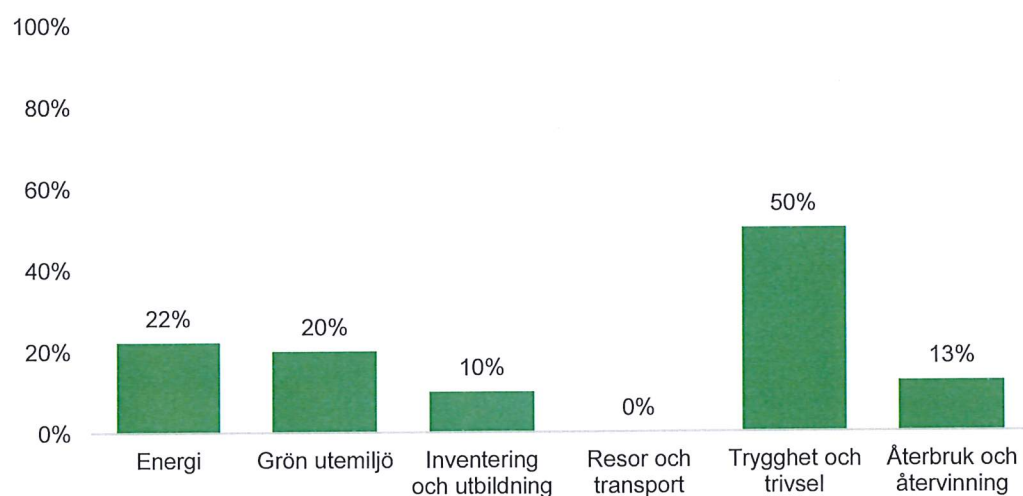
Hållbarhetsidéer

Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som Bonum BRF Rosenrot har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till: <http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 20% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 18%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2024

Energi

- ✓ Mätning och debitering av el (IMD)
- ✓ Mätning och debitering av varmvatten
- ✓ Övervakat driften
- ✓ Återvunnit ventilationsvärme

Återbruk och återvinning

- ✓ Förbättrat källsorteringsrummet

Inventering och utbildning

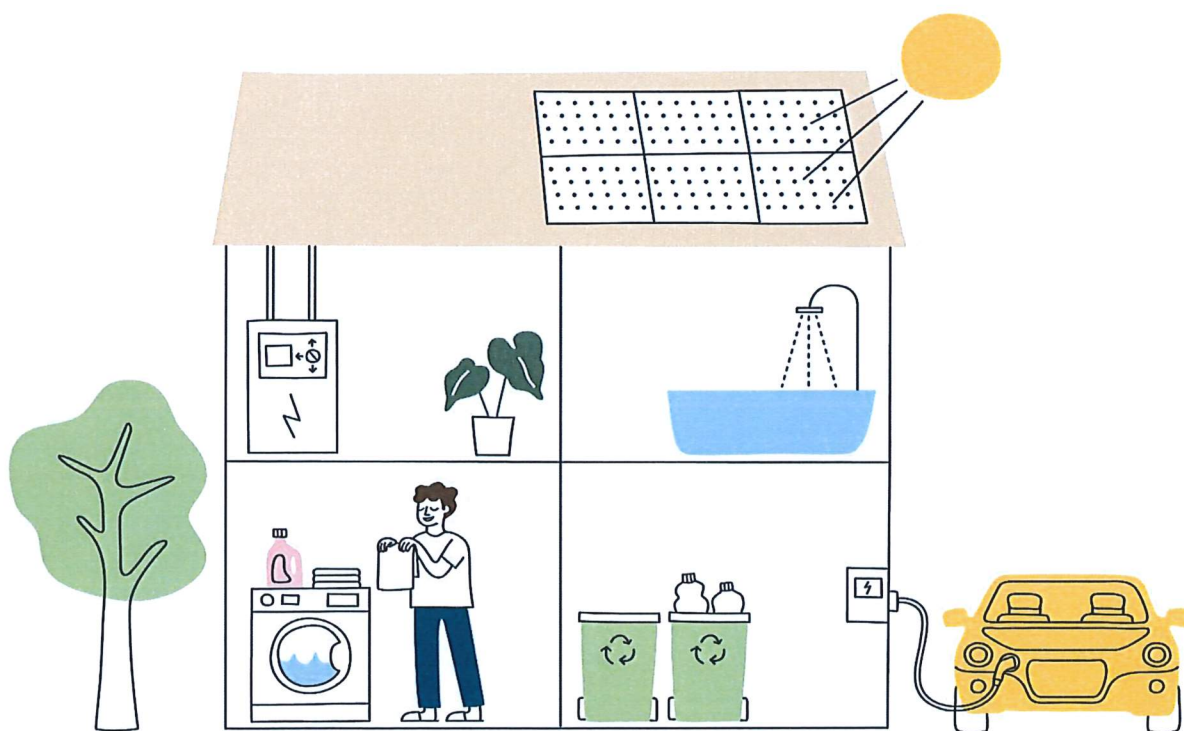
- ✓ Utvecklat styrelsen

Trygghet och trivsel

- ✓ Ökat jämställdheten och mångfalden i
- ✓ Träffats dagtid
- ✓ Välkomnat nya medlemmar

Grön utemiljö

- ✓ Anlagt gröna tak
- ✓ Satt upp fågelholkar



Energi

Föreningens byggnader har energiklass D. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2030-09-20.

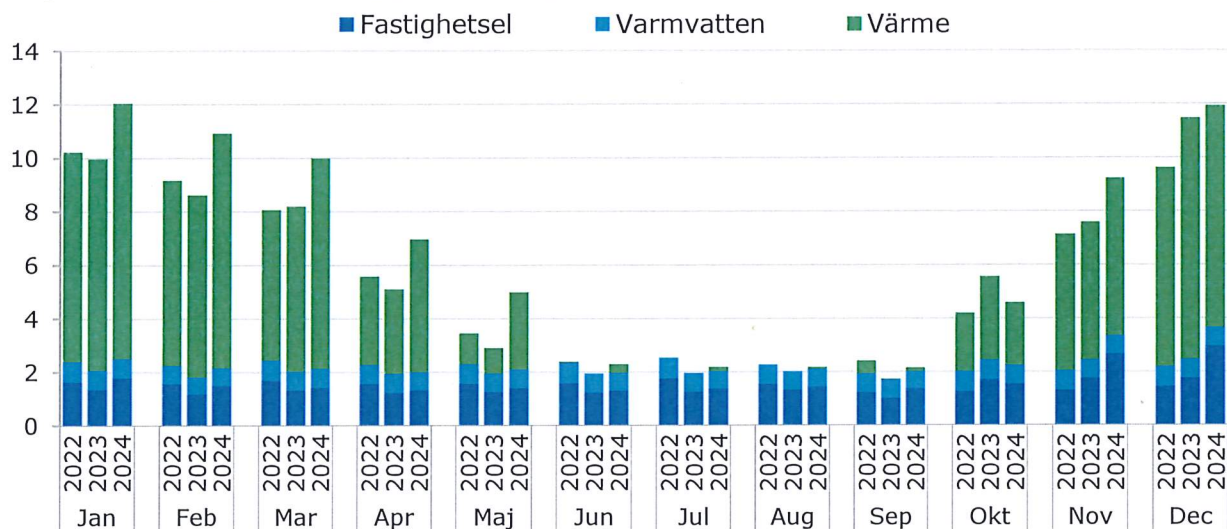
Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

Föreningens totala area var 5 413 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

Specifik energianvändning per år

	2022	2023	2024	
Specifik energianvändning	67	67	79	kWh/m ²
Varav fastighetsel	18	16	20	kWh/m ²
Utöver detta tillkommer lägenhetsel (inklusive lokaler)	14	13	11	kWh/m ²

Specifik energianvändning per månad [kWh/m²]



Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2024 var 450 l/m² varav 120 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 8 kWh/m². Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändningen, då har vi beräknat förbrukningen med hjälp av vedertagna schabloner.

We Effect

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2023 in drygt 2,1 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se>



Bonum Bostadsrättsförening Rosenrot

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bonum Bostadsrättsförening
Rosenrot i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860