



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB bostadsrättsförening
Römö i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Römö i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716416-3896 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-08-05.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Kastrup Nr 3	Stockholms kommun	10 år	2026-06-30	1978
Kastrup Nr 5	Stockholms kommun	10 år	2026-06-30	1978
Kastrup Nr 7	Stockholms kommun	10 år	2026-06-30	1978
Kastrup Nr 8	Stockholms kommun	10 år	2026-06-30	1978
Kastrup Nr 9	Stockholms kommun	10 år	2026-06-30	1978

Totalt 5 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
9	lokaler (hyresrätt)	1 518
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	213
272	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	20 086
124	garageplatser	0
48	förråd	0
102	p-platser	0
Totalt 557 objekt		21 817

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 1 rok, 75 st 2 rok, 122 st 3 rok, 41 st 4 rok, 6 st 5 rok, 8 st 6 rok, 1 st 7 rok.

Kista Sopsug Samfällighetsförening.

Beskrivning av samfällighetens verksamhet: Kista Sopsug hanterar hushållssopor för lägenheter och några lokaler för sina medlemmar. Anläggningen förvaltas och drivs som en samfällighet med 17 st medlemmar.

Förenings ägardel är 8,7465%.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Zafrullah Mohamed	Ordförande	2021-08-21	
Claes-Göran Gahm	Ledamot	2009-04-15	
Leon Koenig	Ledamot	1901-01-01	
Per Nylén	Ledamot	2007-05-09	
Christos Gultidis	Ledamot	2019-06-05	
Camilla Bahceci	Ledamot	2017-08-16	2024-06-10
Isabella Canow	Ledamot	2023-05-22	
Jean Gaby	Ledamot	2019-06-05	
Huzefa Arsiwala	Suppleant	2021-08-21	2024-06-10

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Zafrullah Mohamed.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Claes-Göran Gahm, Leon Koenig, Zafrullah Mohamed och Jean Gaby.

Revisorer har varit: Helene Wildner med Iraklis Mihail Kokinidis som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Nadja Moraitis (ordf), Kavel Ayoubi och Hassan Al-Hasnawi vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-05. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjs 2025-01-01 med 5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-11-03.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2024 Uppgradering av hissen i trapphuset.

2024 Takomläggning på samtliga hus.

2024 Utbyte av Aptus portsystem.

2022 Upprustning av lekplatser och byta ut sand inom föreningen.

- 2021 Nedre garage Sorögatan 27, renovering samt komplettering av ev krav från MSB, (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap)
- 2020 Övre garage Sorögatan 27, renovering samt förberedelser inför renovering av nedre garage tillika skyddsrum.
- 2017 Renovering av terrasser samt fasadputsning av Sorögatan 3.
- 2013 Renovering av garage Sorögatan 3.
- 2010 Fönsterbyte samtliga fastigheter.
- 2008 Omläggning av tak.

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

Fasadrenovering

Laddstolpar för elbilar i garaget

Solceller

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 360 och under året har det tillkommit 21 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 358.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	211	173	211	239	249
Skuldsättning, kr/kvm	1 505	1 559	1 614	1 664	1 713
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 618	1 676	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	305	285	303	217	188
Årsavgifter, kr/kvm	784	801	719	693	693
Årsavgifter/totala intäkter, %	77	76	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	949	984	880	850	843
Nettoomsättning, tkr	20 680	20 523	19 585	19 180	19 176
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 001	2 252	1 246	3 125	3 190
Soliditet, %	55	53	51	50	47

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 987 600	0	0	1 987 600
Upplåtelseavgifter, kr	4 284 500	0	0	4 284 500
Underhållsfond, kr	14 804 627	0	-49 060	14 755 567
S:a bundet eget kapital, kr	21 076 727	0	-49 060	21 027 667
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	21 334 464	2 251 652	49 060	23 635 175
Årets resultat, kr	2 251 652	-2 251 652	1 000 792	1 000 792
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	23 586 116	0	1 049 852	24 635 967
S:a eget kapital, kr	44 662 843	0	1 000 792	45 663 634

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 772 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 821 060 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	23 586 116
Årets resultat, kr	1 000 792
Reservation till underhållsfond, kr	-1 772 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 821 060
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	24 635 968

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	24 635 968

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	20 680 277	20 523 299
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 212	938 840
Summa Rörelseintäkter		20 705 489	21 462 139
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-16 201 875	-15 422 866
Övriga externa kostnader	Not 5	-225 531	-524 278
Personalkostnader	Not 6	-528 147	-492 199
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 784 879	-1 784 879
Summa Rörelsekostnader		-18 740 432	-18 224 222
Rörelseresultat		1 965 057	3 237 917
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	86 031	45 035
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 050 296	-1 031 300
Summa Finansiella poster		-964 265	-986 265
Resultat efter finansiella poster		1 000 792	2 251 652
Resultat före skatt		1 000 792	2 251 652
Årets resultat		1 000 792	2 251 652

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	72 953 022	74 648 317
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	56 282	145 866
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	4 675 168	1 473 737
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		77 684 472	76 267 920
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		77 684 972	76 268 420

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 139	1 669
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 158 896	3 266 497
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 326 420	948 217
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 486 456	4 216 383
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 296 142	3 156 328
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 296 142	3 156 328
Summa Omsättningstillgångar		5 782 598	7 372 710
Summa Tillgångar		83 467 570	83 641 130

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	6 272 100	6 272 100
Fond för yttre underhåll	14 755 567	14 804 627
Summa Bundet eget kapital	21 027 667	21 076 727
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	23 635 175	21 334 464
Årets resultat	1 000 792	2 251 652
Summa Fritt eget kapital	24 635 967	23 586 116
Summa Eget kapital	45 663 634	44 662 843

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	13 025 84922 739 341
Summa Långfristiga skulder		13 025 84922 739 341
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	19 810 88611 282 554
Leverantörsskulder		1 170 9121 509 212
Skatteskulder		52 48548 956
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	418 960431 959
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	3 324 8442 966 265
Summa Kortfristiga skulder		24 778 08716 238 946
Summa Skulder		37 803 93638 978 287
Summa Eget kapital och skulder		83 467 57083 641 130

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 965 057	3 237 917
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 784 879	1 784 879
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 784 879	1 784 879
Erhållen ränta	86 031	45 035
Erlagd ränta	-1 061 661	-1 021 506
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 774 306	4 046 325
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-361 740	642 863
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	22 173	-257 647
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-339 567	385 215
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 434 739	4 431 540
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 201 431	-1 473 737
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 201 431	-1 473 737
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 185 160	-1 185 160
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 185 160	-1 185 160
Årets kassaflöde	-1 951 852	1 772 644
Likvida medel vid årets början	6 388 386	4 615 743
Likvida medel vid årets slut	4 436 534	6 388 386

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	37 819 571 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.**

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	14 620 884	14 618 676
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 134 360	1 232 274
	Årsavgifter lokaler	142 394	141 768
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	6 948	0
	Hyror lokaler	2 994 736	2 807 149
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 301 374	1 228 200
	Hyror förbrukningsbaserad	273 920	255 765
	Hyror övrigt	44 100	44 100
	Övriga primära intäkter	254 708	255 632
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	20 773 424	20 583 564
	Avgiftsbortfall	0	-60 265
	Hyresbortfall	-93 147	0
	<i>Summa</i>	-93 147	-60 265
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	20 680 277	20 523 299

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	31 502
	Övriga sekundära intäkter	25 212	907 338
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	25 212	938 840
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 523 954	-1 454 751
	Snö och halk-bekämpning	-168 358	-187 538
	Reparationer	-1 085 161	-1 703 865
	Planerat underhåll	-1 821 060	-671 933
	Försäkringsskador	-315 412	-139 778
	El	-1 543 704	-1 878 316
	Uppvärmning	-3 757 612	-3 301 448
	Vatten	-1 351 160	-1 044 967
	Sophämtning	-206 775	-182 482
	Fastighetsförsäkring	-552 725	-480 631
	Kabel-TV och bredband	-1 027 790	-1 456 759
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-624 650	-613 498
	Förvaltningsavtalskostnader	-799 235	-795 993
	Tomträttsavgäld	-1 288 776	-1 288 776
	Övriga driftkostnader	-135 504	-222 131
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-16 201 875	-15 422 866
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-1 611
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 545	-6 201
	Administrationskostnader	-58 533	-300 203
	Extern revision	-38 873	-28 701
	Konsultkostnader	0	-56 069
	Medlemsavgifter	-82 980	-79 240
	Föreningsverksamhet	-12 798	-14 479
	Övriga förvaltningskostnader	-28 802	-37 775
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-225 531	-524 278

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-16 072	-13 524
	Övriga arvoden	-419 999	-381 570
	Löner och övriga ersättningar	0	-9 195
	Sociala avgifter	-92 076	-87 910
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-528 147	-492 199
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	792	1 629
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	85 239	43 406
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	86 031	45 035
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 044 438	-1 029 528
	Övriga räntekostnader	-5 858	-1 772
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 050 296	-1 031 300

Not 9	Byggnader	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	109 498 410	109 498 410
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	109 498 410	109 498 410
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-34 850 093	-33 154 798
	Årets avskrivningar	-1 695 295	-1 695 295
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-36 545 388	-34 850 093
	Byggnader	72 953 022	74 648 317
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	193 000 000	193 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	13 800 000	13 800 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	56 000 000	56 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	4 329 000	4 329 000
	Summa	267 129 000	267 129 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	52 253 000	52 253 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	52 253 000	52 253 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	447 920	447 920
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	447 920	447 920
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-302 054	-212 470
	Årets avskrivningar	-89 584	-89 584
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-391 638	-302 054
	Utgående redovisat värde	56 282	145 866
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 473 737	0
	Årets investeringar	3 201 431	1 473 737
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	4 675 168	1 473 737
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

2 140 391

3 232 059

Övriga fordringar

18 505

34 438

*Summa Övriga fordringar***2 158 896****3 266 497**

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 326 420

948 217

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***1 326 420****948 217**

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	0,94%	2025-10-30	5 967 500	192 500
Stadshypotek AB	0,86%	2026-09-30	2 692 426	100 000
Stadshypotek AB	0,84%	2026-09-30	2 446 875	362 500
Stadshypotek AB	3,45%	2025-03-10	10 179 934	330 160
Stadshypotek AB	4,12%	2027-09-30	11 550 000	200 000
			32 836 735	1 185 160

Långfristig del

16 026 801

Nästa års amortering av långfristig skuld

662 500

Lån som ska konverteras inom ett år

16 147 434

Kortfristig del

16 809 934

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

1 185 160

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

4 740 640

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,82%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	0,94%	2025-10-30	5 967 500	192 500
Stadshypotek AB	0,86%	2026-09-30	2 692 426	100 000
Stadshypotek AB	0,84%	2026-09-30	2 446 875	362 500
Stadshypotek AB	3,45%	2025-03-10	10 179 934	330 160
Stadshypotek AB	4,12%	2027-09-30	11 550 000	200 000
			32 836 735	1 185 160

Nästa års amortering av långfristig skuld

662 500

Lån som ska konverteras inom ett år

16 147 434

Kortfristig del

16 809 934

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	393 313	393 313
	Momsskuld	8 884	32 940
	Övriga kortfristiga skulder	16 763	5 706
	<i>Summa Övriga skulder</i>	418 960	431 959
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 910 888	1 841 347
	Upplupna räntekostnader	29 021	40 386
	Övriga upplupna kostnader	1 384 935	1 084 532
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 324 844	2 966 265

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Römö i Stockholm, org.nr. 716416-3896

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Römö i Stockholm för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Römö i Stockholm för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Helene Wildner
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB bostadsrättsförening Römö i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ZAFRULLAH MOHAMED

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 13:09:45



CHRISTOS GULTIDIS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 06:36:21



JEAN GABY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 16:10:19



ISABELLA CANOW

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 23:57:09



LEON KOENIG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 13:44:53



CLAES-GÖRAN GAHM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 08:56:55



PER NYLÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 17:42:15



HELENE WILDNER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 21:21:41



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 11:52:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB bostadsrättsförening Römö i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HELENE WILDNER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 21:23:26



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 11:52:14



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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