

Årsredovisning 2024

Brf Rosen 12

702000-7907



Välkommen till årsredovisningen för Brf Rosen 12

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

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

Innehåll

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-10-18 och brf:ens ombildande föregicks av en bf som förvärvade fastigheten 1920. Stadgar registrerades 2023-09-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rosen 12	1999	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929

Föreningen har 47 bostadsrätter om totalt 2 799 kvm och 2 lokaler om 303 kvm. Byggnadernas totalyta är 3102 kvm.

Styrelsens sammansättning

John Bertil Timerdal	Ordförande
Annica Möllerfors	Styrelseledamot
Elsa Widén	Styrelseledamot
Jean-Philippe Erik Suhard	Styrelseledamot
Lars Kjellsson	Styrelseledamot
Pia Alanko	Styrelseledamot
Päivi Ehrenkrona	Suppleant
Patrik Sjöberg	suppleant
Tova Torstensson	Suppleant

Valberedning

Ordinarie styrelseledamöter

Firmateckning

Styrelsen eller minst två ledamöter tillsammans

Revisorer

Kaj Nordgren Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Ny tvättmaskin till stora tvättstugan. Samtliga ventiler i systemet för varmvattencirkulation byttes.
- 2023** ● Renovering och injustering av värmesystemet. Ventilbyte på samtliga radiatorer.
Byte av stuprör mot Sigtunagatan. Installation av värmeslingor i samtliga stuprör
Spolning och filmning av avloppsstammar i kök och badrum
- 2022** ● Röckkanaler för eldstäder separerades från ventilationsfläktarna
Balkonger mot innergården för ytterligare två lägenheter
- 2021** ● Förbättrad taksäkerhet
- 2020** ● Förbättring av ventilationssystemet, uppgradering till frånluftsytem (F)
- 2019** ● Byte till nytt expansionskärl
Byte till ny gasservis
- 2018** ● Renovering av gemensam takterrass
Relining av köksstammar i hela fastigheten
- 2017** ● Renovering av fastighetens tre trapphus
Balkonger mot innergården för ytterligare fyra lägenheter
- 2016** ● Installation av tryckstegringspump för ökat vattentryck
- 2015** ● Gemensamt bredbandsavtal med Stockholms Stadsnät
Renovering av innergårdsfasad
- 2014** ● Installation av Wisetrap pipe (råttfångare) i avloppssystem
Ommålning av stora tvättstugan samt ny mangel
Nya strömbrytare i samtliga trapphus plus vindar
- 2012** ● Stegar/ställningar på taket för sotning
- 2011** ● Renovering av samtliga fönsterpartier mot Karlbergsvägen och gården (ej trapphus). Isolerglas monterades.

- 2010** ● Renovering av samtliga fönsterpartier mot Sigtunagatan. Isolerglas monterades
- 2009** ● Uppgradering av bredbandsanslutning genom indragning av fiberoptik till samtliga
Ombyggnad av badrum på vinden till en ytterligare tvättstuga
- 2006** ● Omfattande renovering av innergården; ny markbeläggning, nya planteringar, fontän, trädgårdsmöbler, gårdsbelysning
samt spaljéer över cykelställ och soptunnor.
- 2005** ● Omläggning av tak med ny plåt
- 2001** ● Balkongbyggen
- 2000** ● Putsning av fasad
- 1999** ● Nya badrumsstammar, avlopp
- 1984** ● Nya elstigare
- 1981** ● Nya köksstammar, avlopp

Planerade underhåll

- 2025-2027** ● Byte av huvudservis för el. Renovering av fönster mot Sigtunagatan och en hiss.

Avtal med leverantörer

Bredband 1000/1000	Bredband2
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	Nabo
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hissjour, service hissar	Elevate Stockholm
Hämtning Returpapper	Liselott Löf
Sophämtning (hushållssopor och matavfall)	Stockholm Vatten och Avfall
Taskottning	UteTak Stockholm
Trappstädning	Smart Förvaltning Sverige
Värmeanläggningen	Nordiq Energy
Wisetrap pipe (rättfångare)	Anticimex AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avtal med Nabo avseende teknisk förvaltning trädde i kraft 1 januari 2024. Tidigare saknades sådant avtal.

Brf Rosen var en av de föreningar som deltog i Fastighetsägarnas begäran om medling i Fjärrvärmenämnden, med anledning av den taxehöjning som Stockholm Exergi aviserat för 2024. Nämnden beslutade 2024-05-30 att avslå ansökningarna om medling. Beslutet kan inte överklagas. Dock medförde vårt deltagande att 2023 års fjärrvärmesatser fortsatte gälla för oss till och med maj 2024, vilket gav netto 36.000 kr lägre kostnad (efter betalning av 1.000 kr till Fastighetsägarna).

Två större försäkringsärenden drabbade föreningen under året. Dels en mindre vattenläcka i ett värmerör inne i en vägg, där självriskens uppgick till 229.200 kr (4 basbelopp), dels brott på ett friliggande avloppsrör, med självrisk 57.300 kr.

Hysesintäkten från möbelbutiken uteblev från 1 maj 2024. Avtalet avslutades i förtid 2024-09-06 utan återbetalning av hyresgästens deposition från 2019. Avtal med ny hyresgäst trädde i kraft 2024-11-01.

Ovanstående oförutsedda händelser medförde en försvagning av föreningens kassa med närmare 700.000 kr. För att kompensera för detta infördes en tillfällig avgiftshöjning om 33% för föreningens medlemmar från 1 juli 2024, samt pausades amorteringen på samtliga lån.

En äldre tvättmaskin byttes ut.

Obalanser i värmesystemet justerades under vintern för att minska returtemperaturen i fjärrvärmesystemet och därmed kostnaden för värme.

Samtliga ventiler i systemet för varmvattencirkulation byttes för att ge snabbare tillgång till varmvatten i kök och badrum.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 15% och 2024-07-01 med 33%.

Förändringar i avtal

Avtalet med UteTak Stockholm avseende taksikottningsavslutades. Nytt avtal tecknades med Dimson AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 67 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 66 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 605 498	2 191 773	1 854 753	1 798 406
Resultat efter fin. poster	-368 625	-197 061	-443 525	-565 300
Soliditet (%)	9	13	16	19
Yttre fond	1 932 505	1 825 911	1 482 755	1 220 562
Taxeringsvärde	129 052 000	129 052 000	129 052 000	106 356 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	739	556	459	428
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,6	67,7	69,3	66,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 309	2 330	2 181	2 247
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 083	2 102	1 968	2 023
Sparande per kvm totalyta, kr	47	178	6	-28
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	31	46	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	177	191	178	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	31	23	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	248	253	248	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,12	1,81	1,17	1,02
Räntekänslighet (%)	3,12	4,19	4,75	5,25

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat för 2024 beror främst på oförutsedda kostnader förorsakade av höga självriskbelopp i samband med vattenläcka och avloppsläcka.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	1 391 117	-	-	1 391 117
Upplåtelseavgifter	13 357 916	-	-	13 357 916
Fond, yttre underhåll	1 825 911	-	106 594	1 932 505
Direkt kapitaltillskott	733 564	-	-	733 564
Balanserat resultat	-16 038 925	-197 061	-106 594	-16 342 580
Årets resultat	-197 061	197 061	-368 625	-368 625
Eget kapital	1 072 522	0	-368 625	703 897

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-16 342 580
Årets resultat	-368 625
Totalt	-16 711 205
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	387 156
Att från yttre fond i anspråk ta	-51 325
Balanseras i ny räkning	-17 047 036
	-16 711 205

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 605 498	2 191 773
Övriga rörelseintäkter	3	244 102	109 166
Summa rörelseintäkter		2 849 600	2 300 939
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 312 087	-1 799 054
Övriga externa kostnader	9	-166 734	-101 301
Personalkostnader	10	-75 433	-69 101
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-463 550	-419 026
Summa rörelsekostnader		-3 017 804	-2 388 482
RÖRELSERESULTAT		-168 204	-87 543
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 118	4 776
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-202 539	-114 294
Summa finansiella poster		-200 421	-109 518
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-368 625	-197 061
ÅRETS RESULTAT		-368 625	-197 061

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	7 057 658	7 325 134
Markanläggningar	13	24 853	49 741
Maskiner och inventarier	14	5 293	7 729
Pågående projekt		0	151 875
Summa materiella anläggningstillgångar		7 087 804	7 534 479
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 091 304	7 537 979
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 222	4 370
Övriga fordringar	16	32 326	26 875
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	132 310	76 885
Summa kortfristiga fordringar		168 858	108 130
Kassa och bank			
Kassa och bank		752 335	848 074
Summa kassa och bank		752 335	848 074
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		921 193	956 204
SUMMA TILLGÅNGAR		8 012 497	8 494 183

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 482 597	15 482 597
Fond för yttre underhåll		1 932 505	1 825 911
Summa bundet eget kapital		17 415 102	17 308 508
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 342 580	-16 038 925
Årets resultat		-368 625	-197 061
Summa fritt eget kapital		-16 711 205	-16 235 986
SUMMA EGET KAPITAL		703 897	1 072 522
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	31 250	2 458 500
Övriga långfristiga skulder		271 600	251 742
Summa långfristiga skulder		302 850	2 710 242
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 430 625	4 062 375
Leverantörsskulder		150 135	218 424
Skatteskulder		8 710	14 779
Övriga kortfristiga skulder		0	3 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	416 280	411 939
Summa kortfristiga skulder		7 005 750	4 711 419
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 012 497	8 494 183

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-168 204	-87 543
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	463 550	419 026
	295 346	331 483
Erhållen ränta	2 118	4 776
Erlagd ränta	-202 572	-98 628
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	94 892	237 631
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-60 728	-17 323
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-73 886	108 416
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-39 722	328 724
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-16 875	-671 399
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-16 875	-671 399
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	40 250	600 000
Amortering av lån	-99 250	-184 000
Depositioner	19 858	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-39 142	416 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-95 739	73 325
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	848 074	774 749
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	752 335	848 074

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rosen 12 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 %
Fastighetsförbättringar	1,5 - 10 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och inventarier	10 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 021 184	1 508 640
Hysesintäkter, lokaler	551 601	604 264
Kabel-TV/Bredband	47 940	48 598
Intäktsreduktion	-90 534	0
Övriga intäkter	75 307	30 271
Summa	2 605 498	2 191 773

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämnning	5	0
Elprisstöd	0	23 867
Försäkringsersättning	234 808	0
Erhållna skadestånd	0	85 299
Övriga rörelseintäkter	9 289	0
Summa	244 102	109 166

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	50 578	61 817
Städning	69 682	69 626
Övrigt	0	-15 728
Besiktning och service	121 618	55 964
Trädgårdsarbete	10 414	0
Snöskottning	13 934	39 838
Summa	266 226	211 517

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	3 120
Tvättstuga	38 128	0
Källarutrymmen	6 925	0
Dörrar och lås/porttele	28 399	35 399
VA	98 433	0
Värme	62 101	1 725
Ventilation	22 172	0
El	21 561	0
Hissar	0	2 886
Tak	2 900	21 538
Fasader	0	74 375
Fönster	20 251	2 695
Gård/markytor	31 250	0
Försäkringsärendande/vattenskada	530 431	0
Summa	862 551	141 738

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Bostäder VVS	0	35 700
Tvättstuga	51 325	0
Dörrar och lås/porttele	0	14 375
Tak	0	142 201
Fasader	0	138 361
Summa	51 325	330 637

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	96 558	96 343
Uppvärmning	549 466	591 407
Vatten	123 743	96 097
Sophämtning	89 406	112 139
Summa	859 173	895 986

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	43 201	41 403
Kabel-TV	16 148	15 168
Bredband	52 581	47 402
Arvode teknisk förvaltning	43 752	0
Fastighetsskatt	117 130	115 203
Summa	272 812	219 176

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	3 514	0
Övriga förvaltningskostnader	79 030	26 159
Juridiska kostnader	11 813	2 375
Revisionsarvoden	2 625	2 415
Ekonomisk förvaltning	69 752	70 352
Summa	166 734	101 301

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	60 165	55 125
Sociala avgifter	15 268	13 976
Summa	75 433	69 101

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	202 539	114 260
Övriga räntekostnader	0	34
Summa	202 539	114 294

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 244 198	13 724 674
Årets inköp	168 750	519 524
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 412 948	14 244 198
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 919 064	-6 527 362
Årets avskrivning	-436 226	-391 702
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 355 290	-6 919 064
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 057 658	7 325 134
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 027 500</i>	<i>1 027 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	36 591 000	36 591 000
Taxeringsvärde mark	92 461 000	92 461 000
Summa	129 052 000	129 052 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	497 723	497 723
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	497 723	497 723
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-447 982	-423 094
Årets avskrivning	-24 888	-24 888
Utgående ackumulerad avskrivning	-472 870	-447 982
Utgående restvärde enligt plan	24 853	49 741

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	728 052	728 052
Utgående anskaffningsvärde	728 052	728 052
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-720 323	-717 887
Avskrivningar	-2 436	-2 436
Utgående avskrivning	-722 759	-720 323
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 293	7 729

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats branschorganisation	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	30 694	26 875
Övriga fordringar	1 632	0
Summa	32 326	26 875

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 749	46 310
Fastighetsskötsel	13 475	0
Försäkringspremier	14 380	14 433
Kabel-TV	4 100	4 037
Bredband	12 168	12 105
Förvaltning	17 438	0
Summa	132 310	76 885

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-03-01	1,30 %	1 316 250	1 320 000
Stadshypotek	2025-03-01	1,30 %	1 180 500	1 189 500
Stadshypotek	2025-02-04	3,85 %	1 926 250	1 947 500
Stadshypotek	2025-03-03	3,60 %	888 875	897 875
Stadshypotek	2025-01-02	4,05 %	560 000	566 000
Stadshypotek	2025-02-04	5,85 %	590 000	600 000
Summa			6 461 875	6 520 875
Varav kortfristig del			6 430 625	4 062 375

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 534 375 kr.

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

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 307	11 057
El	9 830	11 628
Uppvärmning	75 538	86 858
Utgiftsräntor	22 562	22 595
Vatten	22 854	17 248
Löner	56 812	49 145
Sociala avgifter	12 677	10 268
Förutbetalda avgifter/hyror	201 700	203 140
Summa	416 280	411 939

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

7 000 000

2023-12-31

7 000 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Den tillfälliga hyreshöjningen, föranledd av händelser under 2024, avslutades 31 jan 2025. Från 1 februari 2025 höjdes avgiften med 20% med anledning av ökade taxebundna kostnader och låneräntor.

Underskrifter

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

Stockholm

Annica Möllerfors
Styrelseledamot

Elsa Widén
Styrelseledamot

Jean-Philippe Erik Suhard
Styrelseledamot

John Bertil Timerdal
Ordförande

Lars Kjellsson
Styrelseledamot

Pia Alanko
Styrelseledamot

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

Kaj Nordgren
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.04.2025 15:06

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 12.04.2025 00:02

DOCUMENT ID:

SJZv5WGvA1I

ENVELOPE ID:

rkUqZfwRkx-SJZv5WGvA1I

DOCUMENT NAME:

Brf Rosen 12, 702000-7907 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS KJELLSSON led3@brfrosen12.se	Signed Authenticated	12.04.2025 01:53 12.04.2025 01:29	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.70.97
2. JEAN-PHILIPPE SUHARD jsuhard@hotmail.com	Signed Authenticated	12.04.2025 07:36 12.04.2025 07:23	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
3. ANNICA MÖLLERFORS annica.mollerfors@gmail.com	Signed Authenticated	12.04.2025 09:29 12.04.2025 07:44	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.222.81
4. JOHN BERTIL TIMERDAL john.timerdal@telia.com	Signed Authenticated	12.04.2025 15:17 12.04.2025 15:10	eID Low	Swedish BankID IP: 185.98.245.103
5. ELSA WIDÉN elsawiden00@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 10:22 14.04.2025 10:21	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.16
6. PIA ALANKO alankopia@hotmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 14:28 14.04.2025 14:28	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.63.121
7. Kaj Nordgren kajnordgren2@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 15:06 14.04.2025 15:04	eID Low	Swedish BankID IP: 185.153.212.217

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Rosen 12
Organisationsnummer 702000–7907

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Rosen 12

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Rosen 12 för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Kaj Nordgren
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.04.2025 15:08

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 12.04.2025 00:02

DOCUMENT ID:

HkDcZzvRyx

ENVELOPE ID:

Hkg85bfwRJg-HkDcZzvRyx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Rosen 12 avs 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kaj Nordgren	 Signed	14.04.2025 15:08	eID	Swedish BankID
kajnordgren2@gmail.com	Authenticated	14.04.2025 15:07	Low	IP: 185.153.212.217

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed