

Årsredovisning 2024

HSB Brf Römossen i Tullinge

712800-1745



Välkommen till årsredovisningen för HSB Brf Römossen i Tullinge

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
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Botkyrka kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-11-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1971-11-04 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-23 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Kommun
Röängen 1	Botkyrka Kommun
Röängen 2	Botkyrka Kommun
Röängen 3	Botkyrka Kommun
Röängen 4	Botkyrka Kommun
Röängen 5	Botkyrka Kommun
Röängen 6	Botkyrka Kommun
Röängen 7	Botkyrka Kommun
Röängen 8	Botkyrka Kommun
Röängen 9	Botkyrka Kommun
Röängen 10	Botkyrka Kommun
Röängen 11	Botkyrka Kommun
Röängen 12	Botkyrka Kommun
Röängen 13	Botkyrka Kommun
Röängen 14	Botkyrka Kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Protector.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1979

Föreningen har 268 bostadsrätter om totalt 23 901 kvm och 17 lokaler om 11 kvm.

Styrelsens sammansättning

Marija Mezner	Ordförande
Annika Klasson	Styrelseledamot, utsedd av HSB Södertörn
Anders Einar Fridell	Styrelseledamot
Elin Wiktorsson	Styrelseledamot
Helen Birgitta Sävenmyr	Styrelseledamot
Robert Samuel Edman	Styrelseledamot
Tina Tevall	Styrelseledamot
Tommy Holmström	Styrelseledamot

Valberedning

Lars Modigh
Gunilla Wettefors
Sussi Mitander

Firmateckning

Firman tecknas av Marija Mezner, Tina Tevall, Robert Edman, Tommy Holmström två i förening.

Revisorer

Eva Birgitta Wahlholm	Internrevisor
William Lindström	Extern revisor
Nils Forselius	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Ventilationskontroll-OVK
Byte maskiner i tvättstugorna
- 2023** ● Nya fjärrvärmecentraler
Byte av kulvertar för värme och vatten mellan fastigheterna
10 st nya laddplatser för el-/hybridbilar
- 2022** ● Spolning av stammar och stickledningar.
11 st laddplatser för el-/hybridbilar
- 2020** ● Ny stolpbelysning (låga stolpar)
Hänvisnings-/nödbelysning i källare

- 2019-2020** ● Renovering ute lek- /uteplatser. Nya infoskyltar i området. Genomgång utemiljö.
- 2019** ● Ca 30% av trapphusbelysningen bytt till LED-armaturer (de som lyser 24h)
- 2017-2018** ● Byte belysningsarmaturer i entréer (inne och ute)
Fasadrenovering
- 2016** ● Nya reglercentraler och prognosstyrning av värmesystemet.
- 2014-2016** ● Byte av hissar
- 2014** ● Renovering av föreningslokalen inkl. byte dränering.
- 2013** ● Injustering frånluftssystem
- 2012-2013** ● Renovering/byte tak
- 2010-2011** ● Injustering av värmesystem

Planerade underhåll

- 2025** ● Spolning av avloppssystem
Byte belysning i garage

Avtal med leverantörer

HSB Södertörn	Trädgårdsskötsel
Botkyrka Kommun	Vatten/avlopp
Tele2	Kabel-TV
Kiona	Prognosstyrning värmesystem
Kristallrent	Städning
Protector	Fastighetsförsäkring
Riksbyggen	Drift (undercentraler, ventilation)
Simpleko AB	Ekonomisk förvaltning
SRV	Avfall/sopor
Stockholm Hiss- och Elteknik AB	Hissar
Södertörns Fjärrvärme AB	Fjärrvärme
Telenor	Bredband
Telge Energi	Fastighetsel

Övrig verksamhetsinformation

Inom styrelsen har arbete bedrivits i följande arbetsgrupper och projektgrupper:

Ekonomi. Uppdrag: Att löpande följa upp föreningens ekonomi både kort- och långsiktigt.

Arbetsgrupp: Marija Mezner, Tina Tevall och Arno Solonakis.

Teknik/energi. Uppdrag: Att löpande följa upp energiförbrukning och teknisk utrustning både kort- och långsikt.

Arbetsgrupp: Anders Fridell, Robert Edman, Helen Sävenmyr och Arno Solonakis.

Yttre miljö/sophantering. Uppdrag: Se över och vid behov ta fram förslag på föreningens långiktiga underhåll av den yttre miljön.

Arbetsgrupp: Tommy Holmström och Arno Solonakis.

Information/kommunikation. Uppdrag: Att ha en samlad plan/strategi för information och kommunikation inom föreningen vilka kanaler ska användas till vad och vad ska respektive del innehålla, vara utformad och löpande göra nödvändiga uppdateringar av hemsida och föreningsinformationen.

Arbetsgrupp: Elin Wiktorsson och Arno Solonakis.

Styrelsen har under året följt den antagna HSB koden, verksamhetsplan och fastställt mötesplan.

Representanter i HSB Södertörn fullmäktige har varit Marija Mezner och Tommy Holmström.

Webbredaktör: Elin Wiktorsson

Studieansvarig: Marija Mezner

Styrelsens kontaktperson för Fritidskommittén, aktivitetsgrupper och husombud: Helen Säwenmyr.

Fritidskommittén: Halina Andersson, Ana Alves, Marianne Johansson, Ronny Andersson.

Nedanstående aktivitetsgrupper och lokalansvariga har verkat under året:

Boule: Torsdagar med Sune Andersson och Elisabeth Rosenborg som ansvariga.

Målargrupp: Måndagar med Marilyn Cramér som ansvarig.

Vävstuga: Väckvällar på onsdagar med Denise Grandell som ansvarig.

Träningslokal: Arto Söderqvist som lokalansvarig.

Snickarlokal: Arne Biverstedt som lokalansvarig.

Pingisrum: Gunnar Ehn som lokalansvarig.

Bastu: Else-May Kallio som lokalansvarig.

Teaterombud: Halina Andersson har varit ombud.

Grannsamverkan: Siv Klöverås har varit kontaktperson för föreningen.

Husombud: Varje hus väljer sina husombud. Deras uppgift är att skapa trivsel i och kring huset samt fungera som länk mellan boende och styrelse/förvaltning.

Föreningens löpande förvaltning, samt administration av löpande underhåll samt fastighetsskötsel, har utförts av föreningens anställda förvaltaren Arno Solonakis.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Tre lån på sammanlagt 5 850 804 kr har under året lagts om till en lägre ränta.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 8%.

Förändringar i avtal

Ny entreprenör för trädgårdsskötsel är HSB Södertörn

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 368 st. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 25. Vid räkenskapsårets slut fanns det 364 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 19 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	15 791 650	14 646 792	13 348 170	12 843 294
Resultat efter fin. poster	2 147 236	1 850 275	1 295 488	1 390 175
Soliditet (%)	51	49	47	47
Yttre fond	11 189 610	11 283 735	11 058 735	11 053 735
Taxeringsvärde	364 000 000	364 000 000	364 000 000	284 964 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	622	576	524	506
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,4	93,1	93,2	92,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 655	1 674	1 744	1 762
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 655	1 674	1 744	1 762
Investeringsbehov per kvm totalyta, kr	395	-	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	168	151	137	137
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	36	23	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	135	114	106	107
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	24	23	22
Energikostnad per kvm totalyta, kr	192	173	153	151
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,86	2,44	1,53	1,40
Räntekänslighet (%)	2,66	2,90	3,33	3,48

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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	12 612 300	-	-	12 612 300
Fond, yttre underhåll	11 283 735	-	-94 125	11 189 610
Balanserat resultat	16 113 653	1 850 275	94 125	18 058 052
Årets resultat	1 850 275	-1 850 275	2 147 236	2 147 236
Eget kapital	41 859 962	0	2 147 236	44 007 198

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	18 058 052
Årets resultat	2 147 236
Totalt	20 205 288
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Att från yttre fond i anspråk ta	-145 939
Balanseras i ny räkning	20 351 227
	20 205 288

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	15 791 650	14 646 792
Övriga rörelseintäkter	3	479 657	156 226
Summa rörelseintäkter		16 271 307	14 803 018
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-8 841 098	-8 092 831
Övriga externa kostnader	9	-1 250 780	-1 164 753
Personalkostnader	10	-1 341 104	-1 140 549
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 722 147	-1 671 408
Summa rörelsekostnader		-13 155 129	-12 069 540
RÖRELSERESULTAT		3 116 178	2 733 477
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		168 980	115 183
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 137 922	-998 385
Summa finansiella poster		-968 942	-883 203
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 147 236	1 850 275
ÅRETS RESULTAT		2 147 236	1 850 275

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	74 163 350	70 144 062
Markanläggningar	13	709 649	756 965
Maskiner och inventarier	14	1 555 598	42 834
Pågående projekt		0	5 143 227
Summa materiella anläggningstillgångar		76 428 598	76 087 088
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		76 429 098	76 087 588
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		39 847	68 705
Övriga fordringar	16	171 244	199 339
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	921 724	795 156
Summa kortfristiga fordringar		1 132 815	1 063 200
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 752 659	7 978 221
Summa kassa och bank		8 752 659	7 978 221
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 885 474	9 041 421
SUMMA TILLGÅNGAR		86 314 571	85 129 009

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 612 300	12 612 300
Fond för yttre underhåll		11 189 610	11 283 735
Summa bundet eget kapital		23 801 910	23 896 035
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		18 058 052	16 113 653
Årets resultat		2 147 236	1 850 275
Summa fritt eget kapital		20 205 288	17 963 927
SUMMA EGET KAPITAL		44 007 198	41 859 962
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	28 725 888	33 715 484
Övriga långfristiga skulder		29 680	19 880
Summa långfristiga skulder		28 755 568	33 735 364
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		10 840 400	6 284 836
Leverantörsskulder		419 541	1 012 628
Skatteskulder		57 417	25 435
Övriga kortfristiga skulder		34 529	37 345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 199 918	2 173 439
Summa kortfristiga skulder		13 551 805	9 533 683
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 314 571	85 129 009

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 116 178	2 733 477
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 722 147	1 671 408
	4 838 325	4 404 885
Erhållen ränta	168 980	115 183
Erlagd ränta	-1 157 563	-978 217
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 849 742	3 541 851
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-69 615	-137 351
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-517 801	144 007
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 262 326	3 548 507
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 063 657	-5 013 612
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 063 657	-5 013 612
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-434 032	-1 671 194
Depositioner	9 800	3 050
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-424 232	-1 668 144
ÅRETS KASSAFLÖDE	774 438	-3 133 249
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 978 221	11 111 470
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	8 752 659	7 978 221

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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 - 6,71 %
Markanläggningar	5 %
Installationer	20 %
Maskiner	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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	14 871 520	13 775 076
Hysesintäkter, lokaler	115 872	74 496
Hysesintäkter, p-platser	722 254	708 604
El	10 447	12 220
Övriga intäkter	71 557	76 397
Summa	15 791 650	14 646 792

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Vidarefakturering	400	0
Övriga intäkter	5 942	18 937
Försäkringsersättning	473 315	0
Elstöd	0	137 289
Summa	479 657	156 226

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	56 244	71 232
Städning	389 000	397 640
Besiktning och service	359 405	306 763
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	203 680	0
Trädgårdsarbete	347 029	241 974
Mattservice	49 705	46 910
Summa	1 405 063	1 064 519

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	617 504	905 347
Summa	617 504	905 347

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	145 939	94 125
Summa	145 939	94 125

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	704 643	850 101
Uppvärmning	3 229 350	2 727 931
Vatten	647 362	567 534
Sophämtning	549 338	525 695
Summa	5 130 693	4 671 261

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	513 023	444 947
Självrisker	105 000	0
Kabel-TV	487 036	486 780
Fastighetsskatt	436 840	425 852
Summa	1 541 899	1 357 579

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	461 481	421 757
Övriga förvaltningskostnader	432 974	459 458
Juridiska kostnader	2 750	0
Revisionsarvoden	29 375	15 270
Ekonomisk förvaltning	279 372	268 268
Konsultkostnader	44 828	0
Summa	1 250 780	1 164 753

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	240 184	186 580
Löner, arbetare	115 828	74 576
Löner, tjänstemän	594 394	574 503
Förändring av semesterlöneskuld	-2 403	-2 681
Övriga personalkostnader	124 554	73 522
Sociala avgifter	268 547	234 050
Summa	1 341 104	1 140 549

Föreningen har 1 anställd.

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 136 633	997 933
Övriga räntekostnader	1 289	452
Summa	1 137 922	998 385

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	93 661 657	93 661 657
Årets inköp	5 629 844	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	99 291 501	93 661 657
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-23 517 595	-21 907 039
Årets avskrivning	-1 610 556	-1 610 556
Utgående ackumulerad avskrivning	-25 128 151	-23 517 595
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	74 163 350	70 144 062
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 399 000</i>	<i>1 399 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	251 000 000	251 000 000
Taxeringsvärde mark	113 000 000	113 000 000
Summa	364 000 000	364 000 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	946 224	946 224
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	946 224	946 224
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-189 259	-141 943
Årets avskrivning	-47 316	-47 316
Utgående ackumulerad avskrivning	-236 575	-189 259
Utgående restvärde enligt plan	709 649	756 965

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	85 319	85 319
Inköp	1 577 039	0
Utgående anskaffningsvärde	1 662 358	85 319
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-42 485	-28 949
Avskrivningar	-64 275	-13 536
Utgående avskrivning	-106 760	-42 485
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 555 598	42 834

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar	500	500
Summa	500	500

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	167 385	154 140
Skattefordringar	0	29 859
Övriga fordringar	3 859	15 340
Summa	171 244	199 339

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	152 688	75 499
Fastighetsskötsel	48 086	17 808
Försäkringspremier	529 331	513 023
Kabel-TV	121 776	121 759
Förvaltning	69 843	67 067
Summa	921 724	795 156

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek AB	2025-10-30	0,96 %	1 952 094	1 974 794
Stadshypotek AB	2025-10-30	0,96 %	2 244 616	2 270 716
Stadshypotek AB	2025-10-30	0,96 %	2 244 616	2 270 716
Stadshypotek AB	2025-10-30	0,96 %	2 244 616	2 270 716
Stadshypotek AB	2025-10-30	0,96 %	1 842 854	1 864 282
Stadshypotek AB	2029-03-30	1,40 %	815 508	827 492
Stadshypotek AB	2029-03-30	1,40 %	1 093 334	1 105 326
Stadshypotek AB	2029-03-30	1,40 %	1 094 070	1 106 098
Stadshypotek AB	2029-03-30	1,40 %	1 110 293	1 118 921
Stadshypotek AB	2029-03-30	1,40 %	787 749	796 285
Stadshypotek AB	2029-03-30	1,40 %	777 151	786 207
Stadshypotek AB	2026-10-30	2,57 %	1 983 228	2 004 328
Stadshypotek AB	2027-10-30	4,18 %	1 822 800	1 842 400
Stadshypotek AB	2026-10-30	2,57 %	1 977 092	1 998 124
Stadshypotek AB	2026-10-30	2,57 %	1 890 484	1 910 596
Stadshypotek AB	2027-10-30	4,18 %	1 929 070	1 949 590
Stadshypotek AB	2026-10-30	4,14 %	3 218 125	3 252 729
Stadshypotek AB	2031-06-01	3,97 %	5 224 780	5 280 660
Stadshypotek AB	2028-10-30	4,44 %	5 313 808	5 370 340
Summa			39 566 288	40 000 320
Varav kortfristig del			10 840 400	6 284 836

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 396 128 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	10 769	14 005
El	75 397	76 990
Uppvärmning	391 918	422 360
Utgiftsräntor	127 890	147 531
Semesterlöner	161 460	150 075
Sociala avgifter semesterlöner	52 286	47 837
Förutbetalda avgifter/hyror	1 380 198	1 314 641
Summa	2 199 918	2 173 439

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	64 333 000	64 333 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna för 2025 har höjts med 6%

Underskrifter

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

Botkyrka kommun

Anders Einar Fridell
Styrelseledamot

Annika Klasson
Styrelseledamot, utsedd av HSB Södertörn

Elin Wiktorsson
Styrelseledamot

Helen Birgitta Sävenmyr
Styrelseledamot

Marija Mezner
Ordförande

Robert Samuel Edman
Styrelseledamot

Tina Tevall
Styrelseledamot

Tommy Holmström
Styrelseledamot

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

Eva Birgitta Wahlholm
Internrevisor

William Lindström
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.04.2025 11:57

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 04.04.2025 10:46

DOCUMENT ID:

S1BthGpTye

ENVELOPE ID:

ByzVK3MpTyx-S1BthGpTye

DOCUMENT NAME:

HSB Brf Römossen i Tullinge, 712800-1745 - Årsredovisning 2024.pdf

21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anders Einar Fridell andersfridell72@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2025 10:52 04.04.2025 10:48	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.228.131
2. MARIJA MEZNER marijamezner16@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2025 11:01 04.04.2025 10:58	eID Low	Swedish BankID IP: 85.224.69.31
3. ANNIKA KLASSON annika.klasson.ak@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2025 11:33 04.04.2025 11:31	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.112.123
4. TOMMY HOLMSTRÖM tommy.e.holmstrom@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2025 16:27 04.04.2025 16:14	eID Low	Swedish BankID IP: 92.35.121.201
5. Helen Birgitta Sävenmyr helen.sawenmyr@gmail.com	Signed Authenticated	05.04.2025 17:55 05.04.2025 17:54	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.119.106
6. Eva Tina Maria Tevall tina.tevall@gmail.com	Signed Authenticated	06.04.2025 06:50 06.04.2025 06:49	eID Low	Swedish BankID IP: 92.35.107.245
7. ELIN WIKTORSSON wiktor.elisson@gmail.com	Signed Authenticated	07.04.2025 10:06 07.04.2025 08:06	eID Low	Swedish BankID IP: 92.35.107.163
8. Robert Samuel Edman robert.edman@outlook.com	Signed Authenticated	08.04.2025 09:47 08.04.2025 09:47	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.52.92
9. EVA BIRGITTA WAHLHOLM kwbw@telia.com	Signed Authenticated	09.04.2025 09:26 08.04.2025 15:52	eID Low	Swedish BankID IP: 92.35.109.204

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
10. WILLIAM LINDSTRÖM	 Signed	09.04.2025 11:57	eID	Swedish BankID
william.lindstrom@kungsbronborevision.se	Authenticated	08.04.2025 16:50	Low	IP: 213.88.193.73

* 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 föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Römossen i Tullinge, org.nr. 712800-1745

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Römossen i Tullinge 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 uppger, 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 Römossen i Tullinge 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

Eva Birgitta Wahlholm
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.04.2025 11:56

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 04.04.2025 10:46

DOCUMENT ID:

HyZrYhGT61g

ENVELOPE ID:

r1ZEF2f6ayg-HyZrYhGT61g

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EVA BIRGITTA WAHLHOLM kwbw@telia.com	Signed Authenticated	08.04.2025 15:57 08.04.2025 15:54	eID Low	Swedish BankID IP: 92.35.109.204
2. WILLIAM LINDSTRÖM william.lindstrom@kungsbronborevision.se	Signed Authenticated	09.04.2025 11:56 08.04.2025 15:59	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* 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