



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Rosenhäll i Nyköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Rosenhäll i Nyköping med säte i Nyköping org.nr. 719000-2274 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 20230901-20240831

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta 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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna Lammet 1 och Vargen 1 med adress Allahelgonavägen 10 A-C och 12 A-B i Nyköping kommun.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lammet 1	1943-04-03	1943
Vargen 1	1943-04-03	1943

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector via Willis AB. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 563
20	p-platser	0
Totalt 50 objekt		1 563

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 18 st 2 rok, 3 st 3 rok, 1 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tommy Frisk	Ordförande	2023-02-16	2024-03-14
Tommy Frisk	Suppleant	2024-03-14	
Tobias Österberg	Ordförande	2024-03-14	
Marianne Collin	Ledamot	2021-03-09	2024-03-14
Jonas Karlsson	Ledamot	2020-03-01	
Per Morelius	HSB-ledamot	2020-03-01	
Magnus Englund	Ledamot	2024-03-14	
Camilla Österberg	Ledamot	2024-03-14	
Villiam Jansson	Ledamot	2021-03-09	
Anders Berggren	Ledamot	2021-03-09	2024-03-14
Katarina Sandgren	Suppleant	2023-03-07	
Kristoffer Berggren	Suppleant	2024-03-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tobias Österberg, Tommy Frisk, Katarina Sandgren och Kristoffer Berggren.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jonas Karlsson, Tobias Österberg, Magnus Englund och Villiam Jansson.

Revisorer har varit: Ingen föreningsrevisor vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-22. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-10-01 med +15%.

Från och med 2024-10-01 infördes en höjning av månadsavgiften med 156 kr att täcka kostnaden för internet.

Föreningen har en aktuell 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 hösten 2023.

HSB meddelade tidigt under 2024 att deras avtal för teknisk förvaltning skulle förändras från och med 2025. De tjänster vi haft tillgång till skulle antingen bli mer begränsade eller betydligt dyrare. Detta ledde till att vi valde att säga upp avtalen och började undersöka alternativa leverantörer. Efter att ha utvärderat flera alternativ, inklusive Riksbyggen, beslutade vi oss till slut för att teckna ett nytt avtal med HSB. Det nya avtalet skiljer sig inte mycket från det tidigare, men det innebär vissa

förändringar. Bland annat kommer vi själva att attestera fakturor och hantera nycklar när leverantörer som inte är HSB ska utföra arbeten.

Under hösten 2023 uppstod problem med att värmen inte fungerade som den skulle. Problemet löstes genom att installera ny reglerutrustning i undercentralen, vilket nu har genomförts.

Skorstenarna på tolvan har klätts in med plåt.

Vi har utrett möjligheten att säga upp avtalet med Tele2 och istället dra in fiber från Gästabudstaden. Istället valde vi att utöka gruppavtalet med Tele2, som tidigare endast omfattade TV, till att även inkludera internet.

För att täcka kostnaden för internet infördes en höjning av månadsavgiften med 156 kr. Utöver denna justering har inga ytterligare förändringar av avgiften gjorts.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2016	Avloppsspolning, dränering 12:an
2018	Reparation av hiss (1)
2019	Asfaltering 12:an, värmeväxlare, styrutrustning till värmecentral
2020	Fasadmålning och renovering
2021	Investering i HSB's solcellspark, reparation av hissar (3)
2022	IMD, ventilationsåtgärder, byte nyckelsystem
2024	Renovering skorstenar 12:an.
2024	Byte av reglerutrustning till undercentral (värmepanna).

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Ingenting är planerat för tillfället.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland	Fastighetsskötsel, städ
HSB Södermanland	Teknisk förvaltning
HSB Solpark	Elavtal
Vattenfall	Elavtal, el och nät, Fjärrvärme
Nyköpings Kommun	Vatten och renhållning
Tele 2	Bredband, tv och IP telefoni
Protector Försäkring	Fastighetsförsäkringar
Kone	Hiss service

Som vicevärd har styrelsen fungerat

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 36 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 36.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	*2020/2021	*2019/2020
Sparande, kr/kvm	192	216	247	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 479	5 708	5 797	5 863	5 018
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 479	5 708	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	7	0	0
Energikostnad, kr/kvm	284	221	204	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 047	893	877	877	877
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 055	957	911	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 692	1 493	1 420	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-189	-55	-144	102	-214
Soliditet, %	14	15	15	16	16

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

*Från och med 2023/2024 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019 och 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter. Från 2021 och framåt har nyckeltalet Årsavgift, kr/kvm beräknats på andra grunder enligt BFAR 2023:1 vilket kan påverka jämförbarheten för tidigare år. Sedan ska alla nyckeltal finnas beräknade för 2023-2024 och då enligt hur de ska beräknas enligt BFAR 2023:1 (dvs. inklusive konsumtionsavgifter för årsavgiften).

Förutsättningarna för flerårsöversikten blir då att följande nyckeltal ska finnas med för samtliga år: Skuldsättning (total yta), Årsavgift, Nettoomsättning, Resultat efter finansiella poster samt Soliditet.

Sedan ska alla nyckeltal finnas beräknade för 2021-2023 och då enligt hur de ska beräknas enligt BFAR 2023:1 (dvs. inklusive konsumtionsavgifter för årsavgiften).

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

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.

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	1 175 050
Årets resultat, kr	-188 907
Reservation till underhållsfond, kr	-55 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	159 412
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 090 555

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 090 555
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 692 043	1 492 513
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 329	3 940
Summa Rörelseintäkter		1 694 372	1 496 453
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 141 184	-919 255
Övriga externa kostnader	Not 5	-42 470	-46 578
Personalkostnader	Not 6	-78 509	-78 203
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-338 443	-338 443
Summa Rörelsekostnader		-1 600 606	-1 382 479
Rörelseresultat		93 766	113 974
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 729	18 394
Räntekostnader och liknande resultatposter		-288 402	-187 028
Summa Finansiella poster		-282 673	-168 634
Resultat efter finansiella poster		-188 907	-54 660
Resultat före skatt		-188 907	-54 660
Årets resultat		-188 907	-54 660

BALANSRÄKNING

2024-08-312023-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	9 439 017	9 777 460
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		9 439 017	9 777 460
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	173 030	173 030
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		173 030	173 030
Summa Anläggningstillgångar		9 612 047	9 950 490

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	428 593	620 684
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	44 559	46 712
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		473 152	667 396
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	200 000	200 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		200 000	200 000
Summa Omsättningstillgångar		673 152	867 396
Summa Tillgångar		10 285 199	10 817 886

BALANSRÄKNING

2024-08-31

2023-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	41 795	41 795
Fond för yttre underhåll	307 232	411 644
Summa Bundet eget kapital	349 027	453 439

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 279 462	1 229 711
Årets resultat	-188 907	-54 661
Summa Fritt eget kapital	1 090 555	1 175 050

Summa Eget kapital	1 439 582	1 628 489
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	147 030	3 141 768
Summa Långfristiga skulder		147 030	3 141 768

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	8 417 369	5 779 131
Leverantörsskulder		25 484	53 516
Skatteskulder		1 017	1 017
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	11 817	11 817
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	242 900	202 148
Summa Kortfristiga skulder		8 698 586	6 047 629

Summa Skulder		8 845 616	9 189 397
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		10 285 199	10 817 886
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	93 766	113 973
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	338 443	338 443
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	338 443	338 443
Erhållen ränta	5 729	18 394
Erlagd ränta	-291 051	-178 617
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	146 887	292 193
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	2 097	27 653
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	15 369	-11 561
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	17 466	16 092
Kassaflöde från den löpande verksamheten	164 353	308 285
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-356 500	-139 896
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-356 500	-139 896
Årets kassaflöde	-192 147	168 389
Likvida medel vid årets början	818 754	650 365
Likvida medel vid årets slut	626 607	818 754

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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).
- Planerat underhåll ingår i driftskostnader

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.

Beskattning

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	4 175 tkr
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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 590 461	1 395 907
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	45 489	40 753
	Hyror garage och parkeringsplatser	48 400	47 800
	Övriga primära intäkter	8 093	10 223
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 692 443	1 494 683
	Hyresbortfall	-400	-2 170
	Avsatt till inre fond	0	0
	<i>Summa</i>	-400	-2 170
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 692 043	1 492 513
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	2 329	3 940
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	2 329	3 940
Not 4	Driftskostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-166 332	-139 071
	Snö och halk-bekämpning	-51 844	-40 932
	Reparationer	-82 101	-99 314
	Planerat underhåll	-159 412	-54 247
	El	-77 189	-52 606
	Uppvärmning	-273 455	-231 692
	Vatten	-83 668	-61 612
	Sophämtning	-36 193	-37 857
	Fastighetsförsäkring	-26 040	-23 673
	Kabel-TV och bredband	-33 097	-32 105
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-42 903	-41 013
	Förvaltningsavtalskostnader	-108 948	-105 134
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 141 184	-919 255

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-10 382	-18 220
	Extern revision	-13 305	-12 931
	Konsultkostnader	0	-1 250
	Medlemsavgifter	-12 000	-12 000
	Föreningsverksamhet	-5 983	-1 377
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-42 470	-46 578
Not 6	Personalkostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-60 882	-60 232
	Revisionsarvode	-1 000	-1 200
	Sociala avgifter	-16 627	-12 450
	Övriga personalkostnader	0	-4 321
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-78 509	-78 203
Not 7	Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 977 398	15 977 398
	Ingående anskaffningsvärde mark	22 400	22 400
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	316 848	316 848
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	16 316 646	16 316 646
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 539 186	-6 200 743
	Årets avskrivningar	-338 443	-338 443
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 877 629	-6 539 186
	<i>Utgående redovisat värde</i>	9 439 017	9 777 460
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	13 400 000	13 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 243 000	6 243 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	19 643 000	19 643 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	10 719 000	10 719 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	10 719 000	10 719 000

Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-08-31	2023-08-31
-------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
Ingående värde solcellsandelar HSB	172 530	172 530
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	173 030	173 030

Andel i HSB 500 kr, föregående år 500 kr. 810 st andelar i HSB Solcellspark: 172 530 kr.

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-08-31	2023-08-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	426 607	618 754
Övriga fordringar	1 986	1 930
<i>Summa Övriga fordringar</i>	428 593	620 684

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-08-31	2023-08-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 559	46 712
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	44 559	46 712

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2024-08-31	2023-08-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	200 000	200 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	200 000	200 000

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-08-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,37%	2024-10-30	3 418 731	50 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,18%	2026-03-30	153 030	6 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,29%	2024-10-30	2 988 738	33 868
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,42%	2024-09-30	859 250	48 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,8%	2024-10-30	1 144 650	20 000
			8 564 399	157 868
Långfristig del			147 030	
Nästa års amortering av långfristig skuld			6 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			8 411 369	
Kortfristig del			8 417 369	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			157 868	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			631 472	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,30%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-08-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,37%	2024-10-30	3 418 731	50 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,18%	2026-03-30	153 030	6 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,29%	2024-10-30	2 988 738	33 868
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,42%	2024-09-30	859 250	48 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,8%	2024-10-30	1 144 650	20 000
			8 564 399	157 868
Nästa års amortering av långfristig skuld			6 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			8 411 369	
Kortfristig del			8 417 369	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

2024-08-31

2023-08-31

Övriga skulder

Momsskuld	0	0
Inre fond	11 817	11 817
Summa Övriga skulder	11 817	11 817

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	133 354	116 454
	Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	Upplupna räntekostnader	18 907	21 556
	Övriga upplupna kostnader	90 639	64 138
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	242 900	202 148

Årsredovisningen har signerats digitalt 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 Brf Rosenhäll i Nyköping, org.nr. 719000-2274

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rosenhäll i Nyköping för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Rosenhäll i Nyköping för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Rosenhäll i Nyköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOBIAS ÖSTERBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-01-26 kl. 18:47:47



VILLIAM JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-26 kl. 19:49:23



MAGNUS ENGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-26 kl. 20:43:57



JONAS KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-26 kl. 19:53:15



CAMILLA ÖSTERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-27 kl. 18:57:59



PER MORELIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-27 kl. 08:15:31



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-29 kl. 05:09:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Rosenhäll i Nyköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-29 kl. 05:10:21



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 föreningsstämmans 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.