

Brf Rosenhöjden


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024



BkfjgrUlxg-SyXjgSllgl

Årsredovisning för

Brf Rosenhöjden

769604-2261

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Noter till resultaträkning	11-12
Övriga noter	14
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Rosenhöjden (769604-2261) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Bostadsrättsföreningen Rosenhöjden äger fastigheten Lotteriet 11 i Stockholms kommun på adressen Lotterivägen 2, 129 32 Hägersten. Marken innehas med äganderätt. Fastigheten färdigställdes och överlämnades till föreningen år 2000.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-09-17 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-14. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2050-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
35	Lägenheter, bostadsrätt	2 491
21	Antal p-platser	

Lägenhetsfördelning: 5 st 2 rok, 14 st 3 rok och 16 st 4 rok.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-22. På stämman deltog 18 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Zara Sarén	Ordförande
Jonas Finnkvist	Ledamot
Niclas Vent	Ledamot
Anett Kull	Ledamot
Martin Gustafsson	Ledamot
Panagiota Kalamopoulou	Suppleant
Pontus Håkansson	Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Valberedningen har utgjorts av Margareta Regnström (sammankallande), Gunilla Jonson och Beatrice Kydd.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	Byte fjärrvärmecentral

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2024-2025	Relining avloppstammar

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2024-07-01 med 10 procent.

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 50 st. Under året har 5 tillkommit samt 5 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 50 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Trappstädning	Städpoolen AB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsskötsel	Driftia Förvaltning AB
Serviceavtal för hiss	KONE
Brandskyddskontroll	Driftia Förvaltning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kvartal 1

- Fjärrvärmecentral byts ut.

- Förlitningar på en avloppsstam uppdagas. Vidare undersökning visar på behov av att ersätta eller relina stammen. Styrelsen har under året utrett frågan och beslutat att genomföra relining på samtliga fyra avloppsstammar. Entreprenör är vald och arbetet är planerat till våren 2025.

Kvartal 2:

- Städdag genomförs.
- Stämma genomförs.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	2 111	2 009	1 825	1 820
Resultat efter fin. poster (tkr)	-554	-129	228	-10
Soliditet (%)	63,5	63,4	62,7	62
Årsavgifter kr/kvm	808	767	697	
Skuldsättning kr/kvm totalyta	5 625	5 655	5971	
Skuldsättning kr/kvm brf yta	5 625	5 655	5971	
Räntekänslighet %	7%	7%	9%	
Energikostnad kr/kvm	174	214	192	
Sparande per kvm	105	118	270	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95%	95%	95%	

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	21 886 165		1 575 746	2 248 794	-129 391	25 581 314
Förändring fond för yttre underhåll			74 730	-74 730		
Balanseras i ny räkning				-129 391	129 391	
Årets resultat					-554 170	-554 170
Belopp vid årets utgång	21 886 165	-	1 650 476	2 044 673	-554 170	25 027 144

Resultatdisposition enl
föreningsstämma

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	2 044 673
Årets resultat	-554 170
Totalt	1 490 503
Avsättning till yttre fond	74 730
Uttag ur yttre fond	-420 875
Balanseras i ny räkning	1 836 648
Summa	1 490 503

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 111 173	2 008 814
Övriga rörelseintäkter		900	180
Summa rörelseintäkter		2 112 073	2 008 994
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 498 018	-1 153 152
Övriga externa kostnader	4	-68 005	-27 123
Personalkostnader och arvoden	5	-80 758	-12 409
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-395 794	-445 053
Summa rörelsekostnader		-2 042 575	-1 637 737
Rörelseresultat		69 498	371 257
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 484	24 773
Räntekostnader och liknande resultatposter		-632 151	-525 421
Summa finansiella poster		-623 667	-500 648
Resultat efter finansiella poster		-554 169	-129 391
Resultat före skatt		-554 169	-129 391
Årets resultat		-554 170	-129 391

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	38 674 538	39 070 332
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		38 674 538	39 070 332
Summa anläggningstillgångar		38 674 538	39 070 332
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		704 932	613 157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 646	84 025
Summa kortfristiga fordringar		717 578	697 182
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	-	554 781
Summa kassa och bank		-	554 781
Summa omsättningstillgångar		717 578	1 251 963
SUMMA TILLGÅNGAR		39 392 116	40 322 295

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 886 165	21 886 165
Reparationsfond		1 650 476	1 575 746
Summa bundet eget kapital		23 536 641	23 461 911
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 044 673	2 248 794
Årets resultat		-554 170	-129 391
Summa fritt eget kapital		1 490 503	2 119 403
Summa eget kapital		25 027 144	25 581 314
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	9	14 012 500	14 087 500
Leverantörsskulder		57 262	163 844
Skatteskulder		3 447	4 777
Övriga skulder		450	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		291 313	484 860
Summa kortfristiga skulder		14 364 972	14 740 981
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 392 116	40 322 295

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	69 497	371 257
Avskrivningar	395 794	445 053
Erlagd ränta och ränteintäkter	-623 667	-500 648
	<u>-158 376</u>	<u>315 662</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-158 376	315 662
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	450	
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	56 942	-52 457
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-106 582	103 084
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-194 877	153 431
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-402 443	519 720
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-75 000	-787 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-75 000	-787 500
Årets kassaflöde	-477 443	-267 780
Likvida medel vid årets början	1 146 317	1 414 098
Likvida medel vid årets slut	668 874	1 146 318

Klientmedelskonto ligger som kortfristig fordran i balansräkningen men klassas som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande

avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Inventarier, verktyg och installationer	20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Reparationsfond

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	2 013 682	1 910 785
Hyror bilplatser	90 900	75 600
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 591	1 491
Övrigt	-	20 938
	2 111 173	2 008 814

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	39 597	71 932
Städning	58 112	43 763
Tillsyn, besiktning, kontroller	31 135	33 145
Trädgårdsskötsel	1 069	2 706
Snöröjning	71 834	87 830
Reparationer	137 549	101 637
El	70 720	90 305
Uppvärmning	259 497	348 370
Vatten	102 299	95 178
Sophämtning	57 984	38 000
Försäkringspremie	29 076	26 394
Fastighetsavgift bostäder	57 050	55 615
Övriga fastighetskostnader	7 200	7 510
Kabel-tv/Bredband/IT	84 140	86 195
Förvaltningsarvode ekonomi	59 493	57 106
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	480
Panter och överlåtelse	8 237	1 312
Övriga externa tjänster	2 151	5 674
	<u>1 077 143</u>	<u>1 153 152</u>

Underhåll

Värme	381 500
Va/Sanitet	39 375

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

1 498 018 1 153 152

Not 4 Övriga externa kostnader

Porto / Telefon	22 655	5 373
Lokalhyra	3 625	-
Konsultarvode	17 250	-
Revisionarvode	24 475	21 750
Summa	<u>68 005</u>	<u>27 123</u>

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	61 450	9 650
Sociala kostnader	19 308	2 759
	<u>80 758</u>	<u>12 409</u>

Föreningen har i likhet med föregående år ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	39 579 425	39 579 425
-Mark	8 000 000	8 000 000
	47 579 425	47 579 425
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 509 093	-8 113 297
-Årets avskrivning enligt plan	-395 794	-395 796
	-8 904 887	-8 509 093
Redovisat värde vid årets slut	38 674 538	39 070 332
Taxeringsvärde		
Byggnader	50 000 000	50 000 000
Mark	49 000 000	49 000 000
	99 000 000	99 000 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	337 546	337 546
	337 546	337 546
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-337 546	-288 289
-Årets avskrivning enligt plan	-	-49 257
	-337 546	-337 546
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Collector Bank	-	5 682
Aros Kapital	-	549 099
Transaktionskonto Fastighetsägarna	668 874	591 536
Summa	668 874	1 146 317

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2024-12-31	Amortering	Skuldbelopp 2023-12-31
SEB	2025-02-28	3,04%	14 012 500	-75 000	14 087 500
Summa			14 012 500		14 087 500
Kortfristig del			-14 087 500		
			-14 087 500		

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	25 974 000	25 974 000
Summa ställda säkerheter	25 974 000	25 974 000

Not 11 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
------------------------------	------	------

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Planerad relining av avloppstammar våren 2025.

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av den digitala signeringen

Zara Sarén
Styrelseordförande

Anette Kull

Jonas Finnkvist

Niclas Vent

Martin Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min digitala signatur.

Barbro Lillkaas
Auktoriserad revisor
Actus Revision AB



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 10:25

SENT BY OWNER:

Barbro Lillkaas • 05.05.2025 15:43

DOCUMENT ID:

SyXjgSIlgI

ENVELOPE ID:

BkfjgrUlxg-SyXjgSIlgI

DOCUMENT NAME:

2406 ÅR Brf Rosenhöjden.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Zara Ulla Helena Sarén zsaren@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 16:09 05.05.2025 16:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/06/25) IP: 185.102.32.1
MARTIN GUSTAFSSON martgust@abo.fi	Signed Authenticated	05.05.2025 16:53 05.05.2025 16:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/02/23) IP: 130.232.93.157
Jan Niclas Vent niclas@rosenhoiden.se	Signed Authenticated	05.05.2025 17:03 05.05.2025 17:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/02/15) IP: 85.226.122.69
Anett Kull Anett@relationa.se	Signed Authenticated	05.05.2025 19:45 05.05.2025 19:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/01/24) IP: 104.28.31.63
JONAS CARL FINNKVIST jonascarlnilsson@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 20:37 05.05.2025 20:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/09/11) IP: 178.174.223.131
Barbro Elisabeth Lillkaas barbro@actusrevision.se	Signed Authenticated	06.05.2025 10:25 06.05.2025 10:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/03/01) IP: 78.82.216.106

* 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