



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Rosen i Sundbyberg



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rosen i Sundbyberg med säte i SUNDBYBERG org.nr. 715200-1306 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sundbyberg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rosen 11	1960-01-01	1960

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler (hyresrätt)	340
9	förråd	52
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 942
17	p-platser	0
Totalt 61 objekt		2 334

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 16 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mattias Lindskog	Ordförande	2023-05-04	
Hans Hol	Ledamot	2023-12-20	
Catharina Hillerström Vagli	Ledamot	2024-07-04	2024-08-21
Mette Hartzell	Ledamot	2023-05-04	
Lova Britse	Ledamot	2024-08-21	
Biqila Gebeyehu	Suppleant	2024-05-08	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Biqila Gebeyehu, Mette Hartzell och Mattias Lindskog.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hans Hol, Mette Hartzell och Mattias Lindskog.

Revisorer har varit: Carina Söderqvist med Annika Clementson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Carin Bodell (sammanställande) och Rasmus Dahlroth, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25 På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes den 1 januari 2024 med 10%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen som är aktuell och senast uppd 2024 används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Investeringsbehov/kvm: 264

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-03.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

1997: Renovering och tilläggsisolering av fasaden

1998: Balkongräcken

1998: Asfaltering av gården

2007: Renovering/ombyggnad av kontorslokalerna

2012: Byte av undercentral

2013: Byte av yttertak samt installation av ny takvärme

2014: Stambyte i samband med vattenläckage i 5 badrum och 5 kök

2015: Byte av ventilationsanläggning för lägenheter och lokaler

2017: Byte av innertak samt belysning i entrén. Målning av trapphuset i entréplan

2017: Byte av evakueringspump i undercentralen

2018: Stambyte i samband med vattenläckage i 5 badrum och 5 kök

2018: Byte av torktumlare i tvättstugan
2019: Stambyte i 18 badrum och 18 kök
2019: Installation av Sundbybergs stadsnät
2020: Byte av horisontella avloppsledningar i källaren
2020: Radonmätning
2020: Energideklaration
2021: OVK - Obligatorisk ventilationskontroll
2022: Garantibesiktning av yttertak
2023: Amortering av lån

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

Ekonomi

Höjning av årsavgifterna med 10% den 1 januari 2024
Höjning av hyran för parkeringsplatser till 550 kr med en indexreglering på 2% årligen
Byte av bank till SHB

Säkerhet

Byte av passagesystem
Byte av portar på fastighetens baksida
Byte till branddörr för elcentralen
Installation av nytt brytskydd på entréporten
Informationskväll om hemberedskap

Övrigt

Antagande av nya stadgar
Underhåll av träportarna på fastighetens framsida
Förbättrat skydd mot översvämning
Brandskyddsåtgärder

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

2025: Stamspolning, OVK lokaler, installation av nödbelysning i trapphuset, byte av trästaket mot vägen
2026: Rensning dagvattenledning, reparation balkonger, återvinningskärl fastighetsnära insamling
2027: OVK Lägenheter, målning av trapphus
2028: Byte av viss utrustning tvättstuga
2029: Byte av fönster

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 39 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 39.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	143	156	143	186	296
Skuldsättning, kr/kvm	5 918	5 893	6 295	6 282	6 282
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 954	6 985	7 462	7 616	7 616
Räntekänslighet, %	7	8	10	11	11
Energikostnad, kr/kvm	203	208	161	159	151
Årsavgifter, kr/kvm	965	838	725	711	697
Årsavgifter/totala intäkter, %	77	75	73	75	65
Totala intäkter, kr/kvm	1 072	948	817	781	877
Nettoomsättning, tkr	2 446	2 160	1 924	1 838	2 074
Resultat efter finansiella poster, tkr	-163	42	19	93	451
Soliditet, %	11	12	11	11	10

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Under året har flera tidigare uppskjutna underhållsåtgärder genomförts som i kombination med kostnader av engångskaraktär och höga räntekostnader bidragit till ett negativt resultat. Framöver är behovet av underhåll något mindre omfattande samtidigt som föreningens ekonomi gynnas av ett lägre ränteläge. Årsavgifterna har sedan 2022 höjts med 33% och ligger nu på en nivå som ger en god grund för framtiden. Styrelsen anser därför att dessa faktorer i kombination med ett positivt kassaflöde och ett tillräckligt sparande gör att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 140 927 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 143 kr/m².

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	175 005	0	0	175 005
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	763 557	0	-171 384	592 172
S:a bundet eget kapital, kr	938 562	0	-171 384	767 177
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	931 472	41 680	171 384	1 144 536
Årets resultat, kr	41 680	-41 680	-162 887	-162 887
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	973 152	0	8 497	981 649
S:a eget kapital, kr	1 911 714	0	-162 887	1 748 826

* Ingen reservation har gjorts till underhållsfond ianspråkstagande har gjorts med 171 384.

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	973 152
Årets resultat, kr	-162 887
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	171 384
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	981 649

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	981 649

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 446 298	2 159 568
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	23 447
Summa Rörelseintäkter		2 446 298	2 183 015
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 361 138	-1 110 250
Övriga externa kostnader	Not 5	-170 531	-52 331
Personalkostnader	Not 6	-67 971	-86 354
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-317 566	-317 566
Summa Rörelsekostnader		-1 917 207	-1 566 500
Rörelseresultat		529 092	616 514
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	8 336	4 537
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-700 314	-579 372
Summa Finansiella poster		-691 978	-574 834
Resultat efter finansiella poster		-162 887	41 680
Resultat före skatt		-162 887	41 680
Årets resultat		-162 887	41 680

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	14 743 014	15 060 579
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		14 743 014	15 060 579
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		14 743 514	15 061 079

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 662	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	979 138	858 368
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	116 951	41 587
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 100 752	899 955
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	8 737	48 734
<i>Summa Kassa och bank</i>		8 737	48 734
Summa Omsättningstillgångar		1 109 489	948 690
Summa Tillgångar		15 853 003	16 009 769

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	175 005	175 005
Fond för yttre underhåll	592 172	763 557
Summa Bundet eget kapital	767 177	938 562

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 144 536	931 472
Årets resultat	-162 887	41 680
Summa Fritt eget kapital	981 649	973 152

Summa Eget kapital	1 748 827	1 911 713
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	9 559 740	0
Summa Långfristiga skulder		9 559 740	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 944 937	13 564 998
Leverantörsskulder		241 539	87 585
Skatteskulder		23 189	45 496
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	69 118	60 101
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	265 653	339 875
Summa Kortfristiga skulder		4 544 436	14 098 056

Summa Skulder		14 104 176	14 098 056
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		15 853 003	16 009 769
--------------------------------	--	------------	------------

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	529 092	616 514
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	317 566	317 566
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	317 566	317 566
Erhållen ränta	8 336	4 537
Erlagd ränta	-741 977	-563 911
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	113 016	374 707
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-80 193	82 536
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	108 105	100 071
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	27 911	182 607
Kassaflöde från den löpande verksamheten	140 927	557 314
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-60 321	-925 257
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-60 321	-925 257
Årets kassaflöde	80 606	-367 943
Likvida medel vid årets början	902 294	1 270 237
Likvida medel vid årets slut	982 900	902 294

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

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	0 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.

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 874 280	1 626 438
	Hyror lokaler	430 895	417 614
	Hyror garage och parkeringsplatser	93 400	71 400
	Hyror övrigt	22 224	22 224
	Övriga primära intäkter	28 699	21 892
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 449 498	2 159 568
	Hyresbortfall	-3 200	0
	<i>Summa</i>	-3 200	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 446 298	2 159 568
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31

Övriga rörelseintäkter

Övriga sekundära intäkter	0	23 447
<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	23 447

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-134 374	-111 476
	Snö och halk-bekämpning	-37 554	-31 295
	Reparationer	-131 152	-45 899
	Planerat underhåll	-171 384	0
	El	-80 627	-140 406
	Uppvärmning	-272 665	-259 840
	Vatten	-109 262	-78 536
	Sophämtning	-85 351	-87 766
	Fastighetsförsäkring	-41 587	-38 078
	Kabel-TV och bredband	-45 887	-45 750
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-93 800	-92 652
	Förvaltningsavtalskostnader	-177 496	-178 552
	Övriga driftkostnader	20 000	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 361 138	-1 110 250
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-16 103	-403
	Administrationskostnader	-98 503	-13 585
	Extern revision	-14 875	-13 500
	Medlemsavgifter	-16 560	-15 280
	Föreningsverksamhet	-4 761	-4 106
	Övriga förvaltningskostnader	-19 730	-5 457
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-170 531	-52 331
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	3 370	-15 750
	Övriga arvoden	-57 300	-52 500
	Sociala avgifter	-14 041	-18 104
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-67 971	-86 354
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	7 689	4 367
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	647	171
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	8 336	4 537

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-699 392	-577 946
	Övriga räntekostnader	-922	-1 426
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-700 314	-579 372
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 936 993	19 936 993
	Ingående anskaffningsvärde mark	171 000	171 000
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	20 107 993	20 107 993
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 047 414	-4 729 848
	Årets avskrivningar	-317 566	-317 566
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 364 979	-5 047 414
	<i>Utgående redovisat värde</i>	14 743 014	15 060 579
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	23 400 000	23 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 946 000	2 946 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	22 200 000	22 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 870 000	1 870 000
	<i>Summa</i>	50 416 000	50 416 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	14 921 200	14 921 200
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	14 921 200	14 921 200
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	974 162	853 559
	Övriga fordringar	4 976	4 809
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	979 138	858 368

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	116 951	41 587
---	---------	--------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	116 951	41 587
---	----------------	---------------

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1	8 737	48 734
-------------	-------	--------

<i>Summa Kassa och bank</i>	8 737	48 734
-----------------------------	--------------	---------------

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,71%	2026-06-01	6 057 697	171 588
Stadshypotek AB	3,02%	2025-09-22	3 944 937	79 096
Stadshypotek AB	2,75%	2027-09-30	3 502 043	70 392
			13 504 677	321 076

Långfristig del	9 317 760
-----------------	-----------

Nästa års amortering av långfristig skuld	241 980
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	3 944 937
-------------------------------------	-----------

Kortfristig del	4 186 917
-----------------	-----------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	321 076
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 284 304
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,26%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,71%	2026-06-01	6 057 697	171 588
Stadshypotek AB	3,02%	2025-09-22	3 944 937	79 096
Stadshypotek AB	2,75%	2027-09-30	3 502 043	70 392
			13 504 677	321 076

Nästa års amortering av långfristig skuld	241 980
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	3 944 937
-------------------------------------	-----------

Kortfristig del	4 186 917
-----------------	-----------

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	63 089	60 101
	Övriga kortfristiga skulder	6 029	0
	<i>Summa Övriga skulder</i>	69 118	60 101
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	201 133	193 888
	Övriga förutbetalda intäkter	0	56 869
	Upplupna räntekostnader	2 647	44 310
	Övriga upplupna kostnader	61 873	44 809
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	265 653	339 875

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rosen i Sundbyberg, org.nr. 715200-1306

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rosen i Sundbyberg för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Rosen i Sundbyberg för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carina Söderqvist
Av föreningen vald revisor

