

Årsredovisning 2024

Brf Roxen 6

716417-9819



Välkommen till årsredovisningen för Brf Roxen 6

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-12-30.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Roxen 6	1982	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Gällande avtal sträcker sig från 2016 t.o.m 2025. Ny period inleds 20251231. Tomträtten löper fram till 2046-01-01.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1947

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 440 kvm. Byggnadernas totalyta är 1440 kvm.

Styrelsens sammansättning

Karolina Wettergren	Ordförande
Josefina J Myrman Sorset	Styrelseledamot
Bitte Fossbo	Styrelseledamot
Karin Eliasson	Styrelseledamot
Sascha Goftari	Styrelseledamot
Johannes Loor	Suppleant

Valberedning

Gunnar Wettergren
Elin Hultman
Kristina Forslund

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Sanna Lindqvist Revisor Borev Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningens underhållsplan är inte aktuell enligt den nya standard för underhållsplaner som formulerades 2023. Vår underhållsplan är upprättad 2015 och sträcker sig till 2045, därmed finns flera av de större underhåll som fastigheten kommer att kräva efter 2045 inte med i den planen. Föreningen har en intensiv investeringsperiod bakom oss men inga större förväntade underhåll under kommande 20 år. Styrelsen kommer under 2025 att jobba med en uppdatering av planen för att den skall uppfylla de nya kraven för en underhållsplan och se till att den sträcker sig bortom 2045.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Renovering av entréparti
Uppdatering av elcentral
- 2023** ● Anslöt fastigheten till fibernätet
- 2022-2023** ● Dränering runt huset, installering av pumpbrunnar
- 2020** ● Renovering av skyddsrum
- 2019** ● Stambyte av bottenplattan
Hissbyte
Målning av hissdörrar
- 2017** ● Fasadrenovering
Montering av solpaneler
Ventilationsuppgradering
Låssystem installerat
Renovering av gästlägenhet
- 2014** ● Balkongrenovering
- 2013** ● Byte av värmecentral
- 2011** ● Renovering av piskbalkong
- 2003** ● Fönsterrenovering
- 2001** ● Rörstambyte
- 1998** ● Elstambyte
- 1995** ● Omläggning tak

Avtal med leverantörer

Abonnemang entrématta	Elis Textil Service AB
Bredbandsleverantör	Bahnhof AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Fortum Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hisservice	Kone
Serviceavtal tvättstuga	Electrolux
Serviceavtal undercentral	Energiekonomi
Städfirma	Optimal Trappstädning
Vatten och avfall	Stockholm vatten AB
Elcentral	El-Finess
Portparti	Svensk säkerhet och inbrottskydd
TV	Tele2 (t.o.m februari 2024)
Renovering efter vattenläcka	Varpans Bygg AB

Övrig verksamhetsinformation

Under 2024 har följande punkter varit några av de mer betydande för verksamheten:

Bildandet av en fastighetsgrupp

Efter årsmötet togs det initiativ till en fastighetsgrupp som skall arbeta med att identifiera och åtgärda behov i huset. Gruppen står i ständig kontakt med styrelsen för att samordna sin verksamhet med det som styrelsen ser och beslutar.

Byte av portparti

Som en del i det långsiktiga underhållet av fastigheten har föreningen investerat i ett nytt portparti. Det har gjorts delvis för att få en bättre värmeekonomi och dels för att trädetaljerna var slitna och i behov av renovering. I samband med detta installerades också en dörrautomatik som skall minska slitaget på låsvredet i porten.

Byte av el-central

Under årens lopp så har mindre justeringar gjorts i elcentralen i huset, som inte alltid har synkroniserats. Det fanns nu behov av att "städas upp" i elcentralen och byta ut gamla system.

Gemensamma städdagar

Vi har gemensamt i föreningen haft två städdagar, en under våren och en under hösten, där vi har städat både utomhus och inomhusytor. I samband med höst-städdagen påbörjade fastighetsgruppen byte av fönsterlister i lägenheterna. Allt för att minska drag och förbättra värmeekonomin.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 5% vid årskiftet 2024. Detta gjordes för att svara upp mot ett instabilt ränteläge samt avgiftshöjningar på vatten, fjärrvärme och sophämtning. Våra lån har till stor del fortsatt varit rörliga under 2024 i väntan på att sänkning av räntorna ska avta så att det blir läge att binda lånen igen. Vi har under hela 2024 haft fortsatt amorteringsfritt.

Det lån vi tog upp i samband med markarbeten runt huset 2022-2023 gav ett litet överskott vilket vi 2024 använt till byte av portparti, installering av dörrautomatik samt ny elcentral. Detta var ett beslut för att inte stå med en alltför stor kassa utan istället investera pengarna i fastigheten. Insatserna beräknas påverka fastighetens värmeförbrukning positivt.

Under hösten 2024 uppstod i samband med ett byggarbete i lägenhet 1401 en vattenläcka som kom att påverka även lägenhet 1301 och 1201. Med anledning av det har föreningen haft utlägg om 164 607,- som belastar årets resultat. Detta är kostnader som vi dock räknar med helt kommer att justeras via försäkringar under 2025.

Föreningen har haft lite större intäkter än beräknat genom uthyrning av gästlägenheten, vilket är positivt men kan inte räknas som någon stadigvarande höjning av intäkterna.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Under 2024 gick vårt TV-avtal med Tele 2 ut och ersattes ej med annat TV-avtal.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 36 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 482	1 408	1 177	1 119
Resultat efter fin. poster	-413	-581	-2 299	-83
Soliditet (%)	0	0	0	18
Yttre fond	270	270	279	182
Taxeringsvärde	45 000	45 000	45 000	32 200
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 022	974	811	773
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,8	98,6	97,2	82,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 341	7 341	7 341	5 662
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 341	7 341	7 341	5 662
Sparande per kvm totalyta, kr	107	-24	25	77
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	27	35	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	211	198	191	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	59	41	41	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	300	266	267	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,27	3,94	1,90	1,02
Räntekänslighet (%)	7,18	7,54	9,05	7,33

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror delvis på att vi använt upplånat kapital (227 000:-) till planerat underhåll - byte av portparti, installering av dörrautomatik och byte av elcentral. Detta är engångskostnader och planerade sådana för att föreningen inte ska stå med onödigt stor kassa, vi valde mellan att amortera (spara) en del av våra lån eller att använda pengarna till planerat underhåll och valde det sista. Investeringen beräknas påverka föreningens värmekostnader positivt i framtiden då portpartiet medfört värmeläckage.

Framtida plan för sparande

När räntorna steg kraftigt för ett par år sedan hanterade föreningen det delvis genom höjda avgifter och delvis genom att stoppa amorteringen. Amorteringen har varit föreningens primära sparande. Med anledning av den åtgärden har vi haft ett negativt sparande under senare år. Nu har ett förbättrat ränteläge återigen skapat möjligheter för sparande. Det ligger 2024 fortfarande på en låg nivå, runt 100 kr/kvm. Den budget som är lagd för 2025 ger ännu ett lite större överskott, ca 190 000, som skall användas dels för att hantera den höjda tomträttsavgälden och dels bidra till sparande (amortering). Beroende på hur ränteläget utvecklas, och detta följs noga av styrelsen som arbetar aktivt för att stabilisera räntekostnaderna så fördelaktigt som möjligt, så kommer eventuellt mer kapital att frigöras från det budgeterade beloppet för räntor, som då ytterligare kan bidra till sparandet. Skulle detta inte ske är vi beredda att vidta åtgärder i form av höjda avgifter för att återigen säkra ett långsiktigt sparande för föreningen. Sammanfattningsvis kan vi säga att ett långsiktigt sparande för föreningen om minst 200 kr/kvm/år helst ska finansieras av en förbättrad räntesituation, men i andra hand av höjda avgifter i föreningen.

Tomträttsavgälden

Tomträttsavgälden höjs från dagens 108 000:-/år till 264 600:-/år. Höjningen sker i trappsteg fördelat på fem år enligt följande:

2026 62 600:-

2027 23 600:-

2028 23 500:-

2029 23 600:-

2030 23 600:-

Höjningen kommer att finansieras genom höjda avgifter. Avgiftshöjningen börjar redan 2025 med 5%. Följande år räknar vi med att höja avgiften med runt 1,5% för att just täcka tomträttsavgälden. Detta är en höjning vi vet kommer att ske. Vi kan däremot i dagsläget inte garantera att vi inte kommer behöva höja avgiften ytterligare, ifall driftskostnader ökar, räntorna åter stiger eller för att garantera ett sparande. Vi kan inte heller dagsläget se att ytterligare höjningar skulle vara absolut nödvändiga. Detta är något som styrelsen följer, analyserar och fattar beslut om inför varje nytt budgetår.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	1 306	-	-	1 306
Upplåtelseavgifter	2 576	-	-	2 576
Fond, yttre underhåll	270	-	-	270
Uppskrivningsfond	5 000	-	-	5 000
Balanserat resultat	-9 558	-581	-	-10 140
Årets resultat	-581	581	-413	-413
Eget kapital	-988	0	-413	-1 400

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 140
Årets resultat	-413
Totalt	-10 552

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	270
Att från yttre fond i anspråk ta	-227
Balanseras i ny räkning	-10 595
	-10 552

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 482	1 408
Övriga rörelseintäkter	3	23	15
Summa rörelseintäkter		1 505	1 422
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 184	-1 318
Övriga externa kostnader	9	-99	-78
Personalkostnader	10	-19	-18
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-175	-175
Summa rörelsekostnader		-1 477	-1 591
RÖRELSERESULTAT		27	-168
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-452	-416
Summa finansiella poster		-440	-413
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-413	-581
ÅRETS RESULTAT		-413	-581

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	8 694	8 859
Maskiner och inventarier	13	244	256
Summa materiella anläggningstillgångar		8 939	9 114
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3	3
Summa finansiella anläggningstillgångar		3	3
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 942	9 118
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12	4
Övriga fordringar	15	21	21
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	81	80
Summa kortfristiga fordringar		114	105
Kassa och bank			
Kassa och bank		607	743
Summa kassa och bank		607	743
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		722	848
SUMMA TILLGÅNGAR		9 664	9 966

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 882	3 882
Uppskrivningsfond		5 000	5 000
Fond för yttre underhåll		270	270
Summa bundet eget kapital		9 152	9 152
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 140	-9 558
Årets resultat		-413	-581
Summa fritt eget kapital		-10 552	-10 140
SUMMA EGET KAPITAL		-1 400	-988
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	1 500	3 618
Summa långfristiga skulder		1 500	3 618
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 071	6 953
Leverantörsskulder		191	61
Skatteskulder		2	3
Övriga kortfristiga skulder		8	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	293	315
Summa kortfristiga skulder		9 564	7 335
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 664	9 966

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	27	-168
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	175	175
	203	7
Erhållen ränta	12	3
Erlagd ränta	-478	-361
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-263	-351
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-9	6
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	137	-229
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-135	-574
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	21
Amortering av lån	0	-21
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-135	-574
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	743	1 316
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	607	743

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Roxen 6 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,84 %
Fastighetsförbättringar	1,67 - 5 %
Maskiner och inventarier	3,33 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 472	1 402
El	4	2
Övriga intäkter	6	4
Summa	1 482	1 408

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Gästlägenhet	17	8
Öres- och kronutjämnning	0	-0
Elprisstöd	0	6
Övriga intäkter	6	0
Summa	23	15

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	1	2
Städning	34	33
Besiktning och service	23	50
Trädgårdsarbete	4	19
Snöskottning	0	2
Summa	62	106

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	3	5
Underhåll	0	8
Tvättstuga	6	14
Vind	0	3
Dörrar och lås/porttele	0	11
Värme	3	0
Ventilation	0	5
El	2	0
Kabel-tv/bredband	0	167
Försäkringsärenden/vattenskada	165	0
Summa	179	214

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2024	2023
Tvättstuga	0	53
Dörrar och lås/porttele	174	0
El	53	0
Gård/markytor	0	318
Summa	227	371

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2024	2023
Fastighetsel	43	39
Uppvärmning	304	285
Vatten	86	58
Sophämtning	27	29
Summa	459	412

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	52	46
Tomträttsavgälder	108	108
Kabel-TV	3	24
Bredband	54	0
Fastighetsskatt	40	38
Summa	256	215

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2024	2023
Förbrukningsmaterial	14	0
Övriga förvaltningskostnader	20	18
Revisionsarvoden	18	15
Ekonomisk förvaltning	47	44
Summa	99	78

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2024	2023
Styrelsearvoden	15	15
Sociala avgifter	4	4
Summa	19	18

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	452	416
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	452	416

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 311	13 311
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 311	13 311
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 452	-4 288
Årets avskrivning	-164	-164
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 616	-4 452
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 694	8 859
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 000	17 000
Taxeringsvärde mark	28 000	28 000
Summa	45 000	45 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	528	528
Utgående anskaffningsvärde	528	528
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-272	-261
Avskrivningar	-11	-11
Utgående avskrivning	-283	-272
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	244	256

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Branschorganisation	3	3
Summa	3	3

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	16	16
Övriga fordringar	5	5
Summa	21	21

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	20
Försäkringspremier	18	16
Kabel-TV	0	5
Tomträtt	27	27
Bredband	11	0
Förvaltning	13	13
Summa	81	80

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-04-30	4,15 %	793	793
Stadshypotek	2025-06-13	3,90 %	1 000	1 000
Stadshypotek	2025-04-30	4,15 %	1 325	1 325
Stadshypotek	2025-04-02	4,35 %	800	800
Stadshypotek	2025-06-03	3,90 %	296	296
Stadshypotek	2025-04-02	4,35 %	1 855	1 855
Stadshypotek	2025-05-05	4,35 %	884	884
Stadshypotek	2025-10-30	4,25 %	2 118	2 118
Stadshypotek	2026-09-30	4,29 %	1 500	1 500
Summa			10 571	10 571
Varav kortfristig del			9 071	6 953

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 524 tkr.

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

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	3
El	5	5
Uppvärmning	41	43
Utgiftsräntor	67	93
Vatten	14	16
Löner	10	10
Sociala avgifter	3	3
Förutbetalda avgifter/hyror	129	123
Beräknat revisionsarvode	19	19
Summa	293	315

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	10 591	10 591

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vid årsskiftet 2025 höjdes avgiftsnivån med 5%. Detta ingår i en plan av ett antal mindre höjningar under 5 år för att möta den kraftigt höjda tomträttsavgälden. Höjningarna framöver, med anledning av nämnda tomträttsavgäld, beräknas behöva ligga på ca. 1,5% per år, under 4 år. Det kan idag inte uteslutas att denna höjning behöver justeras för att möta andra ökande kostnader, men det är endast denna höjning vi i dagsläget kan se absolut nödvändig. Ränteläget har sedan årsskiftet 2025 ytterligare förbättrats och flera lån kommer bindas under våren 2025, vilket ger både en stabilare och mer fördelaktig kostnadsbild för räntorna. Styrelsen har under 2024 fattat beslut att använda detta förbättrade läge till att återuppta amortering, som en form av sparande för föreningen.

Underskrifter

Arsta 2025-04-07

Ort och datum

Bitte Fossbo

Bitte Fossbo
Styrelseledamot

Karin Eliasson

Karin Eliasson
Styrelseledamot

Sascha Goftari

Sascha Goftari
Styrelseledamot

Josefina J Myrman Sorset

Josefina J Myrman Sorset
Styrelseledamot

Karolina Wettergren

Karolina Wettergren
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-14

Sanna Lindqvist

Sanna Lindqvist
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Roxen 6, org.nr 716417-9819

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Roxen 6 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 december 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*. 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.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Roxen 6 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

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.

Uppsala 2025-04-14

Sanna Lindqvist
Revisor