

# Brf Rosen 20

Org.nr: 716417-9348

## Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Rosen 20, 716417-9348, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-11-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-04-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-20 hos Bolagsverket.

#### **Beskattning**

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

#### **Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer**

Ordförande	Oscar Swanberg
Ledamot	Eva Sparr Ridenfeldt
Ledamot	Håkan Rosén
Ledamot	Dan Salomonsson
Suppleant	Shajan Kozegary

#### **Revisor**

Auktoriserad revisor	Patrik Hansén
	Acces Revision

#### **Firmateckning**

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rosen 2 i Stockholms kommun med därpå uppförd byggnad med 16 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1899 och ombyggda 1975/76 & 1988/89. Fastighetens adress är Odengatan 86.

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
2	8	1	5	-	-

Total tomtarea:	438	kvm
Total bostadsarea:	1 112	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 112	kvm
Total lokalarea:	217	kvm

## Lokaler

	Yta (m <sup>2</sup> )	Kontraktslängd
Lokal 1	137	2026-10-31
Lokal 2	80	2028-01-01

### Fastighetsinformation

#### Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

#### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### Förvaltning och väsentliga avtal

PHM Redovisning AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	JMP Assistans & Förvaltning
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Bahnhof
Trappstädning	Städfirman Skurhinken
Avfallshantering	Stockholm Vatten & Avfall
Fjärrvärme	Stockholm exergi

## Reparationer och Underhåll

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 19 986kr (8 484) .

### Underhållsplan och kommande års underhåll

En underhållsplan har upprättats och uppdateras kontinuerligt för att säkerställa en långsiktig och kostnadseffektiv förvaltning av fastigheten

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-14. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under året har 2 överlåtelse av bostadsrätter/andelsrätter skett (fg år skedde 0 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 19 medlemmar.

2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 19.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2023-06-01 då avgifterna höjdes med 10 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband och tv .

## Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 092	1 020	931	849	779
Resultat efter finansiella poster, tkr	131	206	- 1 133	- 198	- 162
Resultat i % av nettoomsättningen	12.0	20.2	-121.7	-23.3	-20.9
Soliditet, %	58	57	56	61	68
Balansomslutning tkr	11 478	11 325	11 151	12 071	11 233
Sparande kr/ kvm	209	266			
Årsavgift/kvm	447	430			
Energikostnad kr/kvm	194	183			
Räntekostnad kr/kvm	73	26			
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	3 330	3 330			
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	3 979	3 979			
Skuldkvot	4.0	4.3			
Räntekänslighet	8.9	9.3			
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	45	46			
Gemensam elkostnad kr/kvm	25	27			
Värmekostnad kr/kvm	119	113			
Vattenkostnad kr/kvm	50	44			

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

## Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Fond fastighetsunderhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 339 892	4 508 628	212 879	- 782 403	206 312
Resultatdisposition enligt stämman:				206 312	-206 312
Avsättning till underhållsfond			170 000	-170 000	
Årets resultat					130 819
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 339 892</b>	<b>4 508 628</b>	<b>382 879</b>	<b>- 746 091</b>	<b>130 819</b>

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 746 091
Årets resultat	130 819
<b>Totalt</b>	<b>- 615 272</b>

### Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Disponeras för avsättning till underhållsfond	170 000
Balanseras i ny räkning	- 785 272
<b>Totalt</b>	<b>- 615 272</b>

till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

**RÖRELSEINTÄKTER**

Årsavgifter och hyror

2

1 092 178

1 019 548

Övriga rörelseintäkter

5 392

13 100

**Summa rörelseintäkter****1 097 570****1 032 648****RÖRELSEKOSTNADER**

Övriga externa kostnader

3

-686 919

-616 204

Personalkostnader

4

-36 271

-28 912

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-146 936

-147 015

**Summa rörelsekostnader****-870 126****-792 131****RÖRELSERESULTAT****227 444****240 517****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

64

-106

Räntekostnader och liknande resultatposter

-96 689

-34 099

**Summa finansiella poster****-96 625****-34 205****RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****130 819****206 312****RESULTAT FÖRE SKATT****130 819****206 312****ÅRETS RESULTAT****130 819****206 312**

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	8 935 591	9 015 891
Inventarier, verktyg och installationer	6	1 495 619	1 562 255
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 431 210</b>	<b>10 578 146</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	1 800	1 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 800</b>	<b>1 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>10 433 010</b>	<b>10 579 946</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		170 976	192 253
Övriga fordringar		7 800	4 001
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 750	20 676
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>204 526</b>	<b>216 930</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		840 328	527 718
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>840 328</b>	<b>527 718</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 044 854</b>	<b>744 648</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 477 864</b>	<b>11 324 594</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 339 892	2 339 892
Upplåtelseavgifter		4 508 628	4 508 628
Fond fastighetsunderhåll		382 879	212 879
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 231 399</b>	<b>7 061 399</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-746 091	-782 403
Årets resultat		130 819	206 312
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-615 272</b>	<b>-576 091</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>6 616 127</b>	<b>6 485 308</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 425 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 425 000</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>4 425 000</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	0	4 425 000
Leverantörsskulder		37 626	37 441
Skatteskulder		1 776	1 120
Övriga skulder		39 863	53 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	357 472	322 350
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>436 737</b>	<b>4 839 286</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>436 737</b>	<b>4 839 286</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 477 864</b>	<b>11 324 594</b>

# Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat		227 444	240 517
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		146 936	147 015
<b>Summa</b>		<b>374 380</b>	<b>387 532</b>
Erhållen ränta		64	-106
Erlagd ränta		-96 689	-34 099
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>277 755</b>	<b>353 327</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Minskning av rörelsefordringar		12 404	26 855
Minskning av rörelseskulder		22 451	-32 593
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>312 610</b>	<b>347 589</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>312 610</b>	<b>347 589</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>527 718</b>	<b>180 129</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>840 328</b>	<b>527 718</b>

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Värderingsprinciper m.m.**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	125
Installationer	50
Inventarier	10

## Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter	496 879	478 057
Hyror lokaler	578 740	528 620
Utdebitering fastighetsskatt	13 545	9 849
Tvättavgifter	3 000	3 000
Öresutjämning	14	22
<b>Totalt årsavgifter och hyror</b>	<b>1 092 178</b>	<b>1 019 548</b>

<b>Not 3. Övriga externa kostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Elkostnader	33 553	35 937
Värme	157 942	149 588
Vatten och avlopp	66 070	57 923
Renhållning, sophantering	55 195	44 886
Fastighetskötsel	97 201	89 781
Trappstädning inhyrd	30 564	30 376
Reparation och underhåll fastighet	19 986	8 484
Övriga driftskostnader	0	495
Hiss	9 675	4 794
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	47 580	46 924
Försäkring	30 198	27 250
Bredband/TV	49 248	53 730
Programvaror	4 932	3 366
Övriga föreningskostnader	4 580	4 263
Utemiljö	1 109	0
Ekonomisk förvaltning	37 968	37 845
Revisionskostnader	26 875	17 250
Pant & överlåtelseavgift	4 591	0
Bankavgifter	3 140	2 525
Övriga kostnader	6 512	787
<b>Totalt övriga externa kostnader</b>	<b>686 919</b>	<b>616 205</b>

<b>Not 4. Personalkostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Styrelsearvoden	27 600	22 000
Sociala kostnader	8 671	6 912
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>36 271</b>	<b>28 912</b>

<b>Not 5. Byggnader och mark</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Byggnader	10 037 505	10 037 505
Mark	826 800	826 800
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>10 864 305</b>	<b>10 864 305</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Byggnader	- 1 848 414	- 1 768 114
Årets avskrivning på byggnader	- 80 300	- 80 300
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1 928 714</b>	<b>-1 848 414</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 935 591</b>	<b>9 015 891</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	8 108 791	8 189 091
Mark	826 800	826 800

<b>Not 6. Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>				
Ingående anskaffningsvärden	3 545 314	3 545 314		
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>3 545 314</b>	<b>3 545 314</b>		
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>				
Ingående avskrivningar	- 1 983 059	- 1 916 344		
Årets avskrivningar	- 66 636	- 66 715		
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>- 2 049 695</b>	<b>- 1 983 059</b>		
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 495 619</b>	<b>1 562 255</b>		
<b>Not 7. Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>		
Insats SBC	1 800	1 800		
<b>Summa</b>	<b>1 800</b>	<b>1 800</b>		
<b>Not 8. Skulder till kreditinstitut</b>				
	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2024-12-31</b>	<b>Belopp 2024-12-31</b>	<b>Belopp 2023-12-31</b>
Stadshypotek 380450			0	1 000 000
Stadshypotek 383680			0	3 425 000
Stadshypotek 727546	2026-06-30	3,60 %	3 425 000	0
Stadshypotek 727556	2026-06-30	3,60 %	1 000 000	0
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>4 425 000</b>	<b>4 425 000</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	-4 425 000
			<b>4 425 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>		
Upplupna räntekostnader	29 798	6 373		
Förutbetalda intäkter	275 089	273 401		
Övriga upplupna kostnader	52 585	42 576		
<b>Summa</b>	<b>357 472</b>	<b>322 350</b>		
<b>Not 10. Ställda säkerheter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>				
Fastighetsinteckningar	8 119 000	8 119 000		
<b>Summa:</b>	<b>8 119 000</b>	<b>8 119 000</b>		

# Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Oscar Swanberg  
Ordförande

---

Eva Sparr Ridenfeldt  
Ledamot

---

Håkan Rosén  
Ledamot

---

Dan Salomonsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

---

Acces Revision  
Patrik Hansén  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 13 maj 2025



Brf Rosen ÅR 2024.pdf

(97511 byte)

SHA-512: 1e06390c03e8c707f912d673a5e0e1ee91800  
c3ea1edd45ec2c2650fe4c0e883304b66200f54846e9a0  
32d57dd9cc4a2694e6d0c97cdd44fb5be6a3a61ef9f2

## Underskrifter

2025-05-08 17:18:20 (CET)



Dan Salomonsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-08 15:01:05 (CET)



Eva Sparr Ridenfeldt

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-08 14:14:48 (CET)



Håkan Olof Rosén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-12 11:19:16 (CET)



Johan Oscar Svanberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-13 11:26:40 (CET)



Patrik Anders Ivar Hansén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Rosen 20 År 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

e334b820a8899c0f9194b897c8ac3f1127f7dc37bae0537a3ec6d1596a5a12b79e77b436e8a946e1567e46d4ddca229df2f844531802d3107c5216ae59b8d20db



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.