

ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Rosgården





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rosgården med säte i Enköping org.nr. 769612-0059 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-07-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Enköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Korsängen 20:38	2005-11-13	2005

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
57	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 663
31	p-platser	0
22	garageplatser	264
Totalt 110 objekt		4 927

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 14 st 2 rok, 25 st 3 rok, 13 st 4 rok.

AA sv
CR → Jm

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Enköping Korsängen GA:1	G:A		0 / 0	Undercentral med tillhörande byggnad och därtill hörande anordningar för dess funktion, Sophus, Va-ledningar, Fjärrvärmeledningar, Dagvattenledningar, Infartsvägar med tillh. Plantering, Gemensam belysning, Gång-och cykelväg, Parkeringsytor samt tv-, Tele- och bredbandskanalisation
Enköping Korsängen S:1	Samfällighet			Gemensam mark

Totalt 2 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll
Rolf Jönsson	Ordförande
Glen Årnils	Ledamot
Maud Riesten	Ledamot
Lars-Rune Asp	Ledamot
Susanne Lindberg	Ledamot
Ove Johansson	Suppleant
Agnes Gradstock	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Glen Årnils, Rolf Jönsson, Maud Riesten, Lars-Rune Asp och Susanne Lindberg.

Revisorer har varit: Carina Sternesjö vald av föreningen, revisor hos Oudit Revision AB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 598 630 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 180 564 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 148 925 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett negativt kassaflöde främst på grund av att extra amortering av lån har gjorts under året.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 504 904 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 184 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i stadgarna. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 148 925 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Föreningen har en underhålls- och investeringsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov och större åtgärder som kräver investering.

Den årliga besiktningen som skall ske enligt stadgarna har utförts löpande.

Vi har låtit bygga om uteplatsen, som tidigare endast var en slät, plan yta med några enkla bord och stolar. Nu har det tillkommit ett skärmtak och nya möbler. Fler boende har nu börjat använda uteplatsen, och den har därmed också bidragit till mer kontakt och gemenskap. Det traditionella glöggminglet arrangerades där och i anslutning till tändningen av julgranen.

Nya rosor har planterats på uteplatsens nordöstra hörn.

Vi har låtit måla om soprummet och tvättstugan utvändigt.

Den lilla tvättmaskinen i tvättstugan har tjänat ut och ersatts med en ny maskin i samma storlek.

Belysningen i trapphusen har moderniserats med LED-lampor.

Föreningen har bytt TV-leverantör, från Boxer till LidénData. Orsaken var att Boxer, som sedan en tid ägs av Tele2, inte längre avsåg att använda den teknik som föreningen hade. Därför beslöt styrelsen att istället avtala med Lidén Data om leveransen av digital TV, med användning av det befintliga kabelnätet.

Garageportarna har blivit besiktigade och smorda.

Tre lägenheter har bytt ägare.

Ett av föreningens lån har omsatts, tyvärr till en högre ränta. Samtidigt beslöt styrelsen att göra en extra amortering på detta lån, möjligt tack vare överlikviditet.

Under 2025 planerar styrelsen att eventuellt göra en avgiftshöjning beroende på hur omsättningen av våra lån kommer att påverka ekonomin.

Det kommer att göras en OVK, dvs kontroll av hela ventilationssystemet.

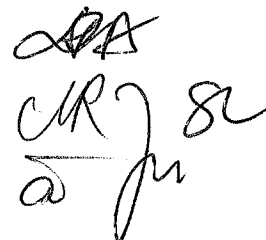
Eventuellt kommer vi att behöva byta den stora tvättmaskinen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 82 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 82.



FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	88	-241	-134	-171	-135
Skuldsättning, kr/kvm	6 991	7 300	7 365	7 398	7 836
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 387	7 714	7 782	7 817	8 280
Räntekänslighet, %	10	11	11	11	12
Energikostnad, kr/kvm	218	245	162	204	146
Årsavgifter, kr/kvm	738	697	683	683	683
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	93	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	740	702	697	690	689
Nettoomsättning, tkr	3 643	3 459	3 433	3 397	3 391
Resultat efter finansiella poster, tkr	-599	-321	153	-257	-50
Soliditet, %	64	63	63	63	62

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

- Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.
- Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- Skuldsättning: bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.
- 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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på högre drift- och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 1 304 251 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 88 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	59 314 290	0	0	59 314 290
Upplåtelseavgifter, kr	1 443 499	0	0	1 443 499
Underhållsfond, kr	1 328 799	0	176 105	1 504 904
S:a bundet eget kapital, kr	62 086 588	0	176 105	62 262 693
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 276 669	-321 370	-176 105	779 194
Årets resultat, kr	-321 370	321 370	-598 630	-598 630
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	955 299	0	-774 735	180 564
S:a eget kapital, kr	63 041 887	0	-598 630	62 443 257

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 184 000 kr samt ianspråktagande skett med 7 895 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	779 194
Årets resultat, kr	-598 630
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	180 564

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:


Reservation till underhållsfond, kr	-184 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	148 925
Balanseras i ny räkning, kr	145 489

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

BA CR SL
af

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 643 174	3 458 888
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 250	56 279
Summa Rörelseintäkter		3 644 424	3 515 167
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 329 205	-2 241 591
Övriga externa kostnader	Not 5	-81 065	-59 620
Personalkostnader	Not 6	-84 909	-75 425
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-884 811	-874 848
Summa Rörelsekostnader		-3 379 990	-3 251 484
Rörelseresultat		264 433	263 683
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 258	2 591
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-866 321	-587 644
Summa Finansiella poster		-863 064	-585 054
Resultat efter finansiella poster		-598 630	-321 370
Resultat före skatt		-598 630	-321 370
Årets resultat		-598 630	-321 370



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9 95 640 661 96 515 509

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Not 10 39 850 0

*Summa Materiella anläggningstillgångar***95 680 510 96 515 509****Summa Anläggningstillgångar****95 680 510 96 515 509****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

0 3 808

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 1 903 553 3 217 896

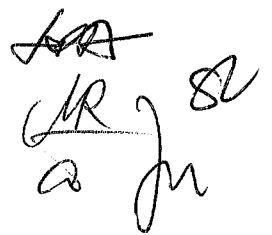
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 119 394 124 841

*Summa Kortfristiga fordringar***2 022 947 3 346 544***Kassa och bank*

Kassa och bank

1 324 0

*Summa Kassa och bank***1 324 0****Summa Omsättningstillgångar****2 024 271 3 346 544****Summa Tillgångar****97 704 781 99 862 053**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		60 757 789	60 757 789
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 504 904	1 328 799
Summa Bundet eget kapital		62 262 693	62 086 588

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		779 194	1 276 669
Årets resultat		-598 630	-321 370
Summa Fritt eget kapital		180 564	955 299

Summa Eget kapital**62 443 257** **63 041 887****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut		5 926 644	27 445 641
Summa Långfristiga skulder		5 926 644	27 445 641

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	28 518 997	8 660 000
Leverantörsskulder		329 701	172 435
Skatteskulder		23 695	20 247
Övriga kortfristiga skulder		17 107	19 078
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	445 380	502 765
Summa Kortfristiga skulder		29 334 880	9 374 525

Summa Skulder**35 261 524** **36 820 166****Summa Eget kapital och skulder****97 704 781** **99 862 053**

Handwritten signature:
CNR
a ps

KASSAFLÖDESANALYS2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 264 433 263 683

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 884 811 874 848

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **884 811 874 848**

Erhållen ränta 3 258 2 591

Erlagd ränta -850 387 -522 918

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**302 115 618 204***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 18 023 -39 808

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 85 424 53 744

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **103 447 13 936****Kassaflöde från den löpande verksamheten****405 562 632 139****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -49 812 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten **-49 812 0****Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 660 000 -160 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-1 660 000 -160 000****Årets kassaflöde** **-1 304 251 472 139****Likvida medel vid årets början** **3 196 184 2 724 045****Likvida medel vid årets slut** **1 891 934 3 196 184**

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

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

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter*	3 441 936	3 247 008
	Hyror garage och parkeringsplatser	201 784	211 404
	Övriga primära intäkter	-10	2 620
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 643 710	3 461 032
	Hysesbortfall	-536	-2 144
	<i>Summa</i>	-536	-2 144
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 643 174	3 458 888

* I årsavgifterna ingår el, värme, vatten och sophämtning.

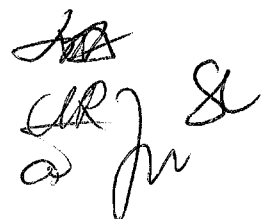
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	1 250	56 279
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 250	56 279

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel mm *	-487 825	-421 153
	Snö och halk-bekämpning	-28 844	-16 580
	Reparationer	-150 876	-123 044
	Planerat underhåll	-148 925	-7 895
	El	-141 643	-258 337
	Uppvärmning	-740 937	-679 271
	Vatten	-192 821	-267 958
	Sophämtning	-65 038	-83 475
	Fastighetsförsäkring	-88 681	-84 470
	Kabel-TV och bredband	-102 105	-105 492
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-107 410	-107 410
	Förvaltningsavtalskostnader	-74 100	-86 505
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 329 205	-2 241 591

I posten ingår fastighetsskötsel, serviceavtal, entreprenadstäd samt förbrukningsmaterial. Under föregående år ingick posten övriga driftskostnader under noten driftskostnader. Detta år ingår de under noten övriga externa tjänster. Samt att förvaltningskostnader ingår i driftskostnader i år.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader	
	<i>Övriga externa kostnader</i>	
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-11 782 0
	Administrationskostnader	-4 746 -6 267
	Extern revision	-18 000 -18 375
	Medlemsavgifter	-6 310 0
	Föreningsverksamhet	-18 220 -11 565
	Övriga förvaltningskostnader	-22 008 -23 413
	Summa Övriga externa kostnader	-81 065 -59 620
	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6	Personalkostnader	
	<i>Personalkostnader</i>	
	Arvode styrelse	-75 000 -72 483
	Sociala avgifter	-9 909 -2 942
	Summa Personalkostnader	-84 909 -75 425
	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	
	Avskrivningar på byggnader	-874 848 -874 848
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-9 963 0
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-884 811 -874 848
	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-866 321 -585 048
	Övriga räntekostnader	0 -2 596
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-866 321 -587 644

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	97 872 262	97 872 262
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 350 000	8 350 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	106 222 262	106 222 262
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 706 753	-8 831 905
	Årets avskrivningar	-874 848	-874 848
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-10 581 601	-9 706 753
	Utgående redovisat värde	95 640 661	96 515 509
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	69 000 000	69 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	912 000	912 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	17 800 000	17 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	538 000	538 000
	Summa	88 250 000	88 250 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	45 000 000	45 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	45 000 000	45 000 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Årets investeringar	49 812	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	49 812	0
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-9 963	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-9 963	0
	Utgående redovisat värde	39 850	0
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 890 610	3 196 184
	Övriga fordringar	12 943	21 711
	Summa Övriga fordringar	1 903 553	3 217 896



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

Förutbetald försäkring	85 370	80 920
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 024	43 921
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	119 394	124 841

Not 13 Fond för yttre underhåll **2024-12-31** **2023-12-31***Fond för yttre underhåll*

Fond för yttre underhåll	1 504 904	1 328 799
Summa Fond för yttre underhåll	1 504 904	1 328 799

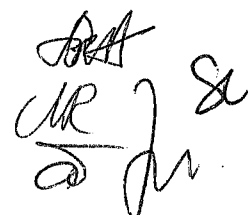
Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut **2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	4,35%	2025-01-30	7 000 000	0
Stadshypotek	4,68%	2026-09-01	6 086 644	160 000
Stadshypotek	0,97%	2025-03-01	9 938 997	0
Stadshypotek	1,0%	2025-03-01	11 420 000	0
			34 445 641	160 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	160 000
Lån som ska konverteras inom ett år	28 358 997
Kortfristig del	28 518 997

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2024-12-31** **2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

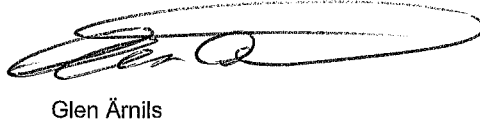
Förutbetalda hyror och avgifter	302 682	294 588
Upplupna räntekostnader	80 660	64 726
Övriga upplupna kostnader	62 038	143 451
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	445 380	502 765

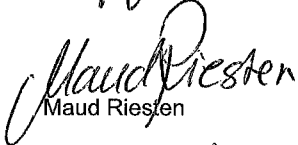

 CR J S
 CR J S

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.


Enköping, 2025-


Rolf Jönsson


Glen Årnils


Maud Riesten

Lars-Rune Asp


Susanne Lindberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-29


Carina Sternesjö
Oudit Revision AB

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rosgården

Org.nr 769612-0059

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rosgården för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 de 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. De 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 Brf Rosgården för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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:

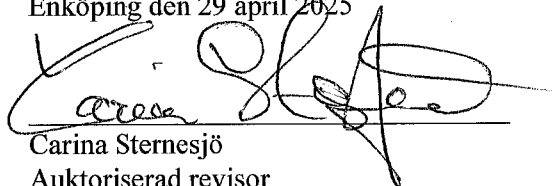
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Enköping den 29 april 2025



Carina Sternesjö
Auktoriserad revisor