



# Årsredovisning 2025

## HSB Brf Rösjö Ängar i Sollentuna



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Rösjö Ängar i Sollentuna med säte i Sollentuna org.nr. 769618-0939 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

## 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 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-03.

## Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sollentuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Examen 2	2015-03-01	2015
<b>Totalt 1 objekt</b>		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
105	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 146
1	lokaler	30
141	p-platser	0
<b>Totalt 247 objekt</b>		<b>7 176</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 36 st 2 rok, 23 st 3 rok, 29 st 4 rok, 1 st 5 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Linda Paberit	Ordförande	2022-05-24	
Raimond Thid	Ledamot	2024-05-23	
John Axel Andersson	Ledamot	2021-05-25	
Marie Bergström	Ledamot	2024-05-23	
Anoushka Grigorian	Ledamot	2023-06-13	
Jeanette Lindeblad	Ledamot	2023-06-13	2025-05-18
Anna Pettersson Wiklund	Ledamot	2020-12-01	
Xavier Depraetere	Ledamot	2023-06-13	
Sanna Härngren	Ledamot	2025-05-18	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anoushka Grigorian, John Axel Andersson, Marie Bergström samt Raimond Thid.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marie Bergström, Anoushka Grigorian och Linda Paberit.

Revisorer har varit: Sara Bakhti vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Marie Ekberg (sammankallande) samt Sara Gyllstedt, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar, varav 2 med fullmakt.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har from 2025-01-01 höjts med 2% och höjs med 2,5% from 2026-01-01.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-22.

## Vad har vi gjort:

- Gjort fortsatta garantiåtgärder på ventilationen med flera injusteringar
- Slutfört radonmätning i februari 2025 med godkända värden i alla hus
- Monterat nya cykelställ till Viltstigen 18
- Boende på bottenvåningen med nedklippta häckar har fått insynsskydd monterade 2025
- Hanterat ett ärende mot HSB Bostad angående dolda fel på avloppsstammar
- Vi har tagit fram och distribuerat ett informationsmaterial till alla boende
- Vi har skrivit 8 nyhetsbrev och organiserat 10-årsjubileum på restaurang Kruthornet
- Kommunikation har även gått ut via föreningens Facebook-sida och anslagstavlor i portarna
- Vi har under perioder hyrt en container som alla boende kan använda

- Sammanställt underlag och fortsatt dialog med kommunen kring gällande servitut på Viltstigen för biltransporter till och från skolan. Möte med skola och kommunen
- Styrelsen har även haft ett tiotal styrelsemöten
- Gällande trädgårdsarbete så har föreningen skapat en arbetsgrupp med uppdraget att sköta planteringar i krukor samt ha en dialog med Trädgårdfirman
- Tecknat nytt avtal med Ribbings Trädgård
- Anordnat adventsglögge tillsammans med valberedningen

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Inflyttning i den nybyggda föreningen skedde 2015-16 vilket gör att några omfattande renoveringar inte har varit aktuella ännu. Det har varit garantiärenden kopplat till ventilation och mark. Föreningen har investerat i laddstolpar, för att bli mer attraktiv som förening. Stamspolning och filmning av stammarna har gjorts samt framtidssäkring av nödkommunikation i hissar i samtliga fastigheter.

#### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Översyn taksäkerhet och ytskikt tak
- Se över möjligheten att komplettera fjärrvärme med bergvärme eller liknande för att minska uppvärmningskostnaderna

## Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 150 och under året har det tillkommit 7 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 148.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	306	396	386	193	156
Skuldsättning, kr/kvm	10 465	10 727	11 147	11 310	11 519
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 465	10 727	11 147	0	0
Räntekänslighet, %	10	11	13	14	15
Energikostnad, kr/kvm	228	246	212	206	166
Årsavgifter, kr/kvm	1 051	1 021	978	792	784
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	89	75	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 164	1 142	1 116	930	927
Nettoomsättning, tkr	8 320	8 060	7 677	7 048	7 000
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 521	-735	-1 306	-2 128	-2 548
Soliditet, %	71	71	70	70	71

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 3 037 395 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 306 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om höjning med 2,5 % from 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	213 027 000	0	0	213 027 000
Underhållsfond, kr	1 931 050	0	138 737	2 069 787
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>214 958 050</b>	<b>0</b>	<b>138 737</b>	<b>215 096 787</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-22 575 044	-734 763	-138 737	-23 448 544
Årets resultat, kr	-734 763	734 763	-1 521 492	-1 521 492
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-23 309 807</b>	<b>0</b>	<b>-1 660 229</b>	<b>-24 970 036</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>191 648 243</b>	<b>0</b>	<b>-1 521 492</b>	<b>190 126 751</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 368 000 kr samt ianspråktagande skett med 229 263 kr

## Resultatdisposition

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-23 309 807
Årets resultat, kr	-1 521 492
Reservation till underhållsfond, kr	-368 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	229 263
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-24 970 036</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-24 970 036</b>

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 319 557	8 059 561
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	104 213
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>8 319 557</b>	<b>8 163 774</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 099 332	-4 112 423
Övriga externa kostnader	Not 5	-343 601	-195 369
Personalkostnader	Not 6	-173 339	-162 239
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 476 428	-3 476 428
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-8 092 700</b>	<b>-7 946 459</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>226 856</b>	<b>217 316</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	35 449	100 290
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 783 798	-1 052 369
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 748 349</b>	<b>-952 079</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 521 492</b>	<b>-734 763</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 521 492</b>	<b>-734 763</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 521 492</b>	<b>-734 763</b>

# Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	261 641 947	265 118 375
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>261 641 947</b>	<b>265 118 375</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>261 641 947</b>	<b>265 118 375</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		845	4 730
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	3 035 103	2 980 969
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	469 360	509 209
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>3 505 308</b>	<b>3 494 908</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		1 042 394	1 010 564
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>1 042 394</b>	<b>1 010 564</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	135 655	118 827
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>135 655</b>	<b>118 827</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**4 683 357**      **4 624 299**

### Summa Tillgångar

**266 325 304**      **269 742 674**

# Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	213 027 000	213 027 000
Fond för yttre underhåll	2 069 787	1 931 050
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>215 096 787</b>	<b>214 958 050</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-23 448 544	-22 575 044
Årets resultat	-1 521 492	-734 763
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-24 970 036</b>	<b>-23 309 807</b>

### Summa Eget kapital

**190 126 751**      **191 648 243**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	26 854 000	37 948 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>26 854 000</b>	<b>37 948 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	47 928 000	38 709 000
Leverantörsskulder		157 960	226 067
Skatteskulder		1 670	2 680
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	72 744	66 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 184 179	1 142 010
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>49 344 553</b>	<b>40 146 431</b>

### Summa Skulder

**76 198 553**      **78 094 431**

### Summa Eget kapital och skulder

**266 325 304**      **269 742 674**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	226 856	217 316
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 476 428	3 476 428
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>3 476 428</b>	<b>3 476 428</b>
Erhållen ränta	44 565	123 826
Erlagd ränta	-1 688 904	-1 031 967
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 058 946</b>	<b>2 785 603</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 084 121	-1 140 561
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-115 772	-332 615
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>968 349</b>	<b>-1 473 176</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 027 295</b>	<b>1 312 427</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 875 000	-3 000 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 875 000</b>	<b>-3 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 152 295</b>	<b>-1 687 573</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 710 629</b>	<b>4 398 202</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 862 924</b>	<b>2 710 629</b>

**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. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

**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). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

**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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 483 792	6 356 616
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	770 216	682 178
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	257 040	257 040
	Hyror garage och parkeringsplatser	517 050	509 150
	Hyror förbrukningsbaserad	72 983	56 962
	Hyror övrigt	84 100	47 200
	Övriga primära intäkter	246 478	251 467
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>8 431 659</b>	<b>8 160 613</b>
	Hyresbortfall	-112 102	-101 052
	<i>Summa</i>	<b>-112 102</b>	<b>-101 052</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>8 319 557</b>	<b>8 059 561</b>
		<b>2025-01-01 2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	104 213
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>0</b>	<b>104 213</b>
		<b>2025-01-01 2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 127 775	-1 095 807
	Snö och halk-bekämpning	-60 313	-106 875
	Reparationer	-401 001	-461 576
	Planerat underhåll	-229 364	-96 809
	Försäkringsskador	-7 780	-125 547
	El	-623 277	-568 117
	Uppvärmning	-717 301	-683 009
	Vatten	-290 120	-320 846
	Sophämtning	-212 825	-226 319
	Fastighetsförsäkring	-132 696	-127 455
	Kabel-TV och bredband	-292 166	-267 948
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-330	-1 340
	Övriga driftkostnader	-4 384	-30 775
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-4 099 332</b>	<b>-4 112 423</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-15 089	-11 265
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-26 467	-16 189
	Administrationskostnader	-143 138	-54 880
	Extern revision	-14 500	-11 500
	Konsultkostnader	-1 313	0
	Medlemsavgifter	-37 350	-37 350
	Föreningsverksamhet	-53 535	-3 976
	Övriga förvaltningskostnader	-52 209	-60 208
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-343 601</b>	<b>-195 369</b>
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-133 601	-124 600
	Sociala avgifter	-34 738	-32 639
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-173 339</b>	<b>-162 239</b>
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 081	924
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	34 368	99 366
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>35 449</b>	<b>100 290</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 783 168	-1 050 818
	Övriga räntekostnader	-630	-1 551
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-1 783 798</b>	<b>-1 052 369</b>

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	236 769 359	236 769 359
	Ingående anskaffningsvärde mark	63 469 956	63 469 956
	<b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>300 239 315</b>	<b>300 239 315</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-35 120 940	-31 644 512
	Årets avskrivningar	-3 476 428	-3 476 428
	<b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-38 597 368</b>	<b>-35 120 940</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>261 641 947</b>	<b>265 118 375</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	172 000 000	164 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	33 000	134 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	45 000 000	55 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>217 033 000</b>	<b>219 134 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	86 563 000	86 563 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>86 563 000</b>	<b>86 563 000</b>
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 684 875	1 581 238
	Övriga fordringar	350 228	1 399 731
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>3 035 103</b>	<b>2 980 969</b>
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	0	9 116
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	469 360	500 093
	<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>469 360</b>	<b>509 209</b>

**Not 12 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31***Kassa och bank*

Swedbank	135 619	117 732
SBAB	36	1 095
<b>Summa Kassa och bank</b>	<b>135 655</b>	<b>118 827</b>

**Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,44%	2028-01-25	13 000 000	0
Swedbank	3,11%	2028-03-24	13 855 000	0
Swedbank	2,82%	2026-12-22	24 448 000	500 000
Swedbank	2,34%	2026-02-28	23 479 000	500 000
			<b>74 782 000</b>	<b>1 000 000</b>

Långfristig del	26 855 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	47 927 000
Kortfristig del	47 927 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 000 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,83%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,44%	2028-01-25	13 000 000	0
Swedbank	3,11%	2028-03-24	13 855 000	0
Swedbank	2,82%	2026-12-22	24 448 000	500 000
Swedbank	2,34%	2026-02-28	23 479 000	500 000
			<b>74 782 000</b>	<b>1 000 000</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	47 927 000
Kortfristig del	47 927 000

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	51 451	52 529
	Övriga kortfristiga skulder	21 293	14 145
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>72 744</b>	<b>66 674</b>
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	689 028	643 669
	Upplupna räntekostnader	242 401	147 507
	Övriga upplupna kostnader	252 750	350 834
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>1 184 179</b>	<b>1 142 010</b>

Årsredovisningen är daterad 2026-03-19.

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 Bostadsrättsförening Rösjö Ängar i Sollentuna  
Org.nr 769618-0939

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Rösjö Ängar i Sollentuna för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Rösjö Ängar i Sollentunas finansiella ställning per den 31 december 2025 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 uppger, 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsred i Sverige. 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 för LCE och god revisionsred 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 för LCE 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. Risken 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred i Sverige. 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 Bostadsrättsförening Rösjöängar i Sollentuna för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 från Kungsbron Borevision AB 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 ersättningskyldighet 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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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 överträdelse 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

**August Andersson**  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

**Sara Bakhti**  
Förtroendevald revisor



## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Rösjö Ängar i Sollentuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Linda Paberit**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 21:11:40



**Sanna Härngren**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 22:33:31



**Xavier Depraetere**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 19:07:27



**Anna Pettersson Wiklund**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 09:16:36



**Marie Bergström**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 21:09:25



**John Axel Andersson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 21:09:43



**Raimond Thid**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 09:08:17



**Anoushka Grigorian**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 21:00:07



**Sara Bakhti**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 22:36:45



**August Andersson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-03 kl. 13:37:28



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Rösjö Ängar i Sollentuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Sara Bakhti**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-03 kl. 12:45:50



**August Andersson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-03 kl. 13:36:58



## 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 konanter (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.