



Välkommen till årsredovisningen för Brf Rosen

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Lidingö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-06-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-11-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KROKEN 5	1997	Lidingö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 1998

Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 1 989 kvm. Byggnadernas totalyta är 1989 kvm.

Styrelsens sammansättning

Claes Egnell	Ordförande
Jan Nee	Sekreterare
Berit Berggren	Styrelseledamot
Ewa Birgitta Lönnborg	Styrelseledamot
Sten Owe Lindh	Styrelseledamot

Valberedning

Ylva Hjelström
Kerstin Franzén

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Carina Toresson Revisor Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf Revisorsuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Utomhusbelysning moderniseras med LED lampor
Underhåll trädgård med bl.a. har tre stora ekar kronrensats, reducerats från hus samt döda grenar tagits bort
Byte av hisslarm
Underhåll och reparation av ventilationsanläggning A-huset med ny fläkt, motor, styrenhet och rökdetektor
OVK-besiktning
Reparation/underhåll hydraulik hiss A-huset
Byte av radiatorfilter i samtliga lägenheter

Planerade underhåll

- 2025** ● Underhåll av ventilationsanläggning
Stamspolning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Elavtal	Ellevio (nät) Fortum (EI)
Fjärrvärmeavtal	Stockholm Exergi
Hisskötsel	S:t Eriks hiss AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Städning av allmänna utrymmen	Allservice Fönsterputs & Städ AB
Teknisk förvaltning	Enerohts Fastighetsservice AB
Vatten, sopor	Lidingö Stad
Bredband och TV	Tele2
EL	Fortum Market AB
Ventilation	Indoor Energy Services Sweden AB
Diverse	Lidingö Hustomte AB
El armaturer utomhus	Norrmalms Elektriska Affär AB
Bank	Swedbank Hypotek AB
Revision	Toresson Revision AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kroken ga:2, med en andel på 50%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar 16 garage och 10 mark-parkeringsplatser.

Övrig verksamhetsinformation

Under 2024 senare del har styrelsen reviderat föreningens underhållsplan vilken kommer fastställas under 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Amortering på den totala låneskulden har genomförts med 200.000 kronor under 2024.

För 2025 beslöt styrelsen om avgiftshöjning med 5%.

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

Styrelsen har under året övergått från K2 till K3 som redovisningsmetod. Det har bokföringstekniskt inneburit en kraftig höjning av avskrivningarna, vilket i sin tur påverkat resultatet.

Förändringar i avtal

Ett nytt gruppavtal för TV och bredband har under 2024 avtalats med Tele2.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 33 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

0



Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 895 425	1 805 716	1 710 704	1 699 096
Resultat efter fin. poster	-776 056	189 915	288 551	281 837
Soliditet (%)	51	52	52	51
Yttre fond	1 848 674	1 745 174	1 620 594	1 443 594
Taxeringsvärde	59 000 000	59 000 000	59 000 000	41 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	909	866	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,3	93,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 698	8 798	8 899	8 999
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 698	8 798	8 899	8 999
Sparande per kvm totalyta, kr	24	224	263	233
Elkostnad per kvm totalyta, kr	127	88	81	81
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	134	111	105	106
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	26	24	24	24
Energikostnad per kvm totalyta, kr	287	223	209	211
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,13	2,47	-	-
Räntekänslighet (%)	9,57	10,16	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

U

[Signature]

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	13 040 000	-	-	13 040 000
Upplåtelseavgifter	3 050 000	-	-	3 050 000
Fond, yttre underhåll	1 745 174	-73 500	177 000	1 848 674
Balanserat resultat	1 361 026	263 415	-177 000	1 447 441
Årets resultat	189 915	-189 915	-776 056	-776 056
Eget kapital	19 386 115	0	-776 056	18 610 059

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 624 441
Årets resultat	-776 056
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-177 000
Totalt	671 385

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	671 385

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

0



Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 895 425	1 805 716
Övriga rörelseintäkter	3	752	31 627
Summa rörelseintäkter		1 896 177	1 837 343
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 112 648	-830 913
Övriga externa kostnader	9	-118 368	-134 909
Personalkostnader	10	-92 848	-79 808
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-824 548	-181 776
Summa rörelsekostnader		-2 148 413	-1 227 406
RÖRELSERESULTAT		-252 236	609 937
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 925	14 544
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-544 745	-434 566
Summa finansiella poster		-523 820	-420 022
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-776 056	189 915
ÅRETS RESULTAT		-776 056	189 915

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	34 659 321	35 405 789
Maskiner och inventarier	13	39 952	1 477
Pågående projekt	14	113 801	124 850
Summa materiella anläggningstillgångar		34 813 074	35 532 116
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		34 815 874	35 534 916
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 720	14 897
Övriga fordringar	16	243 952	238 287
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	63 409	250
Summa kortfristiga fordringar		320 081	253 434
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 331 838	1 474 692
Summa kassa och bank		1 331 838	1 474 692
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 651 919	1 728 126
SUMMA TILLGÅNGAR		36 467 793	37 263 042

U

K

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 090 000	16 090 000
Fond för yttre underhåll		1 848 674	1 745 174
Summa bundet eget kapital		17 938 674	17 835 174
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 447 441	1 361 026
Årets resultat		-776 056	189 915
Summa fritt eget kapital		671 385	1 550 941
SUMMA EGET KAPITAL		18 610 059	19 386 115
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	6 500 000	11 800 000
Summa långfristiga skulder		6 500 000	11 800 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		10 800 000	5 700 000
Leverantörsskulder		230 261	90 076
Skatteskulder		3 892	5 099
Övriga kortfristiga skulder		17 737	1 657
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	305 844	280 095
Summa kortfristiga skulder		11 357 734	6 076 927
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 467 793	37 263 042

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-252 236	609 937
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	824 548	181 776
	572 312	791 713
Erhållen ränta	20 925	14 544
Erlagd ränta	-590 481	-371 526
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 756	434 731
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-74 787	-6 973
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	226 543	13 294
Kassaflöde från den löpande verksamheten	154 512	441 052
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-105 507	-124 850
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-105 507	-124 850
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	-200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-150 995	116 202
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 712 977	1 596 775
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 561 983	1 712 977

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

U

P

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rosen har för första gången upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats.

Ingångsbalansräkning har upprättats per 2024-01-01.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Installationer	20 %
Byggnad	1,21 - 29,88 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

0



NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 808 004	1 721 892
Hysesintäkter garage	48 000	48 000
Hysesintäkter p-plats	35 161	33 200
Elintäkter laddstolpe moms	461	0
Överlåtelseavgift	2 866	2 626
Administrativ avgift	931	0
Öres- och kronutjämning	2	-3
Summa	1 895 425	1 805 716

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	32 000
Övriga intäkter	752	-373
Summa	752	31 627

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	15 453	15 415
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 012	3 000
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	3 500
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	54 029	12 040
Larm och bevakning	0	2 700
Städning enligt avtal	33 624	30 600
Besiktningar	4 399	0
Hissbesiktning	6 258	9 793
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	9 375	0
Gårdkostnader	6 647	4 838
Gemensamma utrymmen	2 700	0
Snöröjning/sandning	9 889	9 860
Serviceavtal	8 010	12 270
Förbrukningsmaterial	78 808	6 007
Summa	233 203	110 022

d

R

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	4 159	19 164
Dörrar och lås/porttele	0	9 715
VVS	13 126	1 252
Värmeanläggning/undercentral	0	6 119
Ventilation	1 500	7 500
Elinstallationer	0	5 100
Hissar	83 713	1 888
Tak	0	501
Fönster	4 750	4 750
Balkonger/altaner	0	501
Summa	107 248	56 489

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VVS	0	73 500
Summa	0	73 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	253 210	174 413
Uppvärmning	266 275	221 596
Vatten	51 234	46 757
Sophämtning/renhållning	38 497	35 415
Summa	609 216	478 181

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	30 592	42 100
Kabel-TV	89 142	29 468
Bredband	2 498	1 428
Fastighetsskatt	40 750	39 725
Summa	162 982	112 721

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	1 677	9 486
Revisionsarvoden extern revisor	18 125	18 125
Styrelseomkostnader	0	737
Fritids och trivselkostnader	5 432	3 587
Föreningskostnader	3 323	3 427
Förvaltningsarvode enl avtal	80 728	77 482
Överlåtelsekostnad	4 012	3 676
Administration	5 071	1 928
Konsultkostnader	0	11 581
Bostadsrätterna Sverige	0	4 880
Summa	118 368	134 909

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	80 000	70 000
Lön - fastighetsskötare	4 250	3 250
Arbetsgivaravgifter	8 598	6 558
Summa	92 848	79 808

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	544 721	434 479
Kostnadsränta skatter och avgifter	24	87
Summa	544 745	434 566

d

2

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	39 112 209	39 112 209
Årets inköp	66 616	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	39 178 825	39 112 209
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 706 420	-3 529 084
Årets avskrivning	-813 083	-177 336
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 519 503	-3 706 420
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	34 659 322	35 405 789
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 325 000</i>	<i>3 325 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	36 000 000	36 000 000
Taxeringsvärde mark	23 000 000	23 000 000
Summa	59 000 000	59 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	93 978	93 978
Inköp	49 940	0
Utgående anskaffningsvärde	143 918	93 978
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-92 500	-88 060
Avskrivningar	-11 465	-4 440
Utgående avskrivning	-103 966	-92 500
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	39 952	1 477

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	124 850	0
Anskaffningar under året	180 416	124 850
Bidrag under året	-62 425	0
Färdigställt under året	-129 040	0
Vid årets slut	113 801	124 850

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 322	2
Momsavräkning	12 485	0
Transaktionskonto	229 557	217 122
Borgo räntekonto	588	21 163
Summa	243 952	238 287

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	17 465	250
Förutbet försäkr premier	15 297	0
Förutbet kabel-TV	15 654	0
Förutbet bredband	14 332	0
Upplupna intäkter	661	0
Summa	63 409	250

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-03-28	3,34 %	5 000 000	5 000 000
Swedbank	2027-02-25	1,99 %	6 500 000	6 500 000
Swedbank	2025-09-25	4,76 %	5 300 000	5 300 000
Swedbank	2025-03-28	3,34 %	500 000	700 000
Summa			17 300 000	17 500 000
Varav kortfristig del			10 800 000	5 700 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 300 000 kr.

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

0

7

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	1 712	0
Uppl kostn el	33 083	0
Uppl kostnad Värme	28 403	0
Uppl kostn räntor	76 942	122 678
Uppl kostnad Sophämtning	757	0
Förutbet hyror/avgifter	164 947	157 417
Summa	305 844	280 095

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	22 701 000	22 701 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

0



Underskrifter

Lidingö 2025-05-10

Ort och datum

Claes Egnell

Claes Egnell
Ordförande

Jan Nee

Jan Nee
Sekreterare

Berit Berggren

Berit Berggren
Styrelseledamot

Ewa Birgitta Lönnborg

Ewa Birgitta Lönnborg
Styrelseledamot

Owe Lindh

Sten Owe Lindh
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-12

Carina Toresson

Carina Toresson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rosen,
org.nr 769601-5663.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Rosen för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2024 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 god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 Rosen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

d

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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Stockholm den 12 / 5 2025



Carina Toresson