

# Årsredovisning 2024

BF Rosen utan personlig ansvarighet

702001-8110



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för BF Rosen utan personlig ansvarighet

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# 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 förvalta fastigheten Nebulosan 13 med adress Västmannagatan 55 och 55A, Stockholm, och där bereda bostäder åt sina medlemmar.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsföreningen registrerades 1912-12-14. Stadgar registrerades 2020-06-11 hos Bolagsverket.

### Bostadsförening

Föreningen är en bostadsförening och lyder under lagen om ekonomiska föreningar (2018:672). Föreningen är en äkta förening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Nebulosan 13	1912	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1965

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 404 kvm och 2 lokaler om 144 kvm. Byggnadernas totalyta är 1548 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Peter Göransson	Ordförande
Christel Löfvendahl	Styrelseledamot
Endre Fabo	Styrelseledamot
Fredrik Björnsson	Styrelseledamot
Per Fredrik Filip Fröberg	Styrelseledamot
Mikael Johansson	Suppleant

### Valberedning

Amin Kebaili

Blenda Göransson

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av hela styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening.

### Revisorer

Fredrik Johan Georg Ålander Internrevisor

Katarina Nyberg Extern revisor HQV Stockholm AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Besiktning av balkonger  
OVK genomförd
- 2023** ● Förbättring av taksäkerheten, installation av snörasskydd, diverse reparationer
- 2022** ● Nytt inpasseringssystem tas i bruk
- 2020** ● Målning av trapphus och entréportal, ny belysning installerad
- 2019** ● El i i båda trapphusen och entréportal byttes ut.

## Planerade underhåll

- 2025** ● Målning av fönster

## Avtal med leverantörer

Bredband via fiber	Bahnhof AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Städning av allmänna utrymmen	Blessings AB
Taksottning	Ahlins Plåt AB
Teknisk förvaltning	AB Energibevakning

## Övrig verksamhetsinformation

### Andrahandsuthyrning

Styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrning under året.

### Arvoden

Till styrelseledamöterna har utbetalats styrelsearvoden om totalt 26 000 kronor, enligt den fördelningsprincip som beslutades om vid årsmötet 2005.

### Hemsida

På föreningens hemsida [www.vastmannagatan55.se](http://www.vastmannagatan55.se) finns bland annat stadgar, årsredovisningshandlingar, brandskyddsregler, ordningsregler och kontaktuppgifter, samt en del fakta om vårt specifika hus och lite allmän information om livet i en bostadsförening.

### Ombyggnation, förändringar av funktionsplacering

Såsom styrelsen informerade om vid föregående års stämmor tillämpar föreningen nu ett avtal som reglerar ansvarsfrågan mellan föreningen och medlem som ansöker om att få göra förändringar med avseende på bland annat i funktionsplacering i en lägenhet. Detta avtal ligger till grund för beviljande av kommande ansökningar om ombyggnation.

### Systematiskt brandskyddsarbete

Styrelsen har under året fortsatt arbeta med föreningens systematiska brandskyddsarbete. Gällande brandskyddsregler kan laddas ner från hemsidan.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-07-01 med 5%.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 42 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	1 243 503	1 216 033	1 215 102	1 211 820
Resultat efter fin. poster	-83 766	-258 079	-41 790	-191 877
Soliditet (%)	47	48	53	53
Yttre fond	482 513	399 411	171 309	158 265
Taxeringsvärde	76 034 000	76 034 000	76 034 000	52 755 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	587	574	574	574
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	64,4	65,5	66,0	65,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	889	892	896	900
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	806	809	812	816
Sparande per kvm totalyta, kr	125	72	151	115
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	29	42	32
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	221	200	180	182
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	56	51	33	30
Energikostnad per kvm totalyta, kr	306	280	255	244
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,69	4,31	0,78	1,29
Räntekänslighet (%)	1,51	1,55	1,56	1,57

**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.

## Uppllysning vid förlust

Årets verksamhet visar på en viss resultatförbättring jämfört med föregående år. För att ytterligare stärka föreningens ekonomi, framförallt med fokus på att öka sparandet per kvm och att hålla ett positivt kassaflöde, har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften för bostäder med 5% från och med 1/4 2025.

Med tanke på fortsatt ökande kostnader på grund av taxehöjningar för uppvärmning, vatten och avfallshantering; samt finansiering av förestående underhållsbehov rekommenderas den vid årsstämman tillträdande styrelsen att överväga fortsatta höjningar av årsavgiften för bostäder under 2025/2026.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	180 000	-	-	180 000
Upplåtelseavgifter	4 115 675	-	-	4 115 675
Fond, yttre underhåll	399 411	-	83 102	482 513
Uppskrivningsfond	592 070	-	-	592 070
Reservfond	8 169	-	-	8 169
Direkt kapitaltillskott	7 200 000	-	-	7 200 000
Balanserat resultat	-10 766 552	-258 079	-83 102	-11 107 733
Årets resultat	-258 079	258 079	-83 766	-83 766
<b>Eget kapital</b>	<b>1 470 694</b>	<b>0</b>	<b>-83 766</b>	<b>1 386 928</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 107 733
Årets resultat	-83 766
<b>Totalt</b>	<b>-11 191 499</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	228 102
Att från yttre fond i anspråk ta	-52 313
Balanseras i ny räkning	-11 367 288
	<b>-11 191 499</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 243 503	1 216 033
Övriga rörelseintäkter	3	36 994	14 076
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 280 497</b>	<b>1 230 109</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-966 788	-1 089 146
Övriga externa kostnader	9	-100 236	-108 200
Personalkostnader	10	-33 216	-31 398
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-224 352	-224 352
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 324 591</b>	<b>-1 453 096</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-44 095</b>	<b>-222 987</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 491	19 026
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-59 163	-54 118
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-39 672</b>	<b>-35 092</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-83 766</b>	<b>-258 079</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-83 766</b>	<b>-258 079</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	1 928 964	2 153 316
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 928 964</b>	<b>2 153 316</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 928 964</b>	<b>2 153 316</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		15 285	14 184
Övriga fordringar	14	170 388	161 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	80 666	73 754
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>266 339</b>	<b>249 904</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		772 437	649 630
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>772 437</b>	<b>649 630</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 038 776</b>	<b>899 534</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 967 740</b>	<b>3 052 850</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		11 495 675	11 495 675
Uppskrivningsfond		600 239	600 239
Fond för yttre underhåll		482 513	399 411
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 578 427</b>	<b>12 495 325</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-11 107 733	-10 766 552
Årets resultat		-83 766	-258 079
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-11 191 499</b>	<b>-11 024 631</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 386 928</b>	<b>1 470 694</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar		66 581	66 581
<b>Summa avsättningar</b>		<b>66 581</b>	<b>66 581</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	152 498	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>152 498</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		1 095 000	1 252 498
Leverantörsskulder		60 739	67 795
Skatteskulder		5 701	0
Övriga kortfristiga skulder		-4	550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	200 297	194 732
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 361 733</b>	<b>1 515 575</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 967 740</b>	<b>3 052 850</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-44 095</b>	<b>-222 987</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	224 352	224 352
	<b>180 257</b>	<b>1 365</b>
Erhållen ränta	19 491	19 026
Erlagd ränta	-61 415	-42 671
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>138 334</b>	<b>-22 280</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 435	-3 755
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	5 908	19 170
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>127 807</b>	<b>-6 865</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-5 000	-5 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-5 000</b>	<b>-5 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>122 807</b>	<b>-11 865</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>649 630</b>	<b>661 495</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>772 437</b>	<b>649 630</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för BF Rosen utan personlig ansvarighet har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2,5 %
Fastighetsförbättringar	5 %

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	771 124	752 356
Hysesintäkter, lokaler	416 256	408 792
Kabel-TV/Bredband	53 572	53 572
Övriga intäkter	2 551	1 313
<b>Summa</b>	<b>1 243 503</b>	<b>1 216 033</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-10	-3
Elprisstöd	0	9 273
Övriga intäkter	37 004	4 806
<b>Summa</b>	<b>36 994</b>	<b>14 076</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	47 301	46 311
Städning	51 005	50 777
Besiktning och service	24 143	17 142
Trädgårdsarbete	4 255	20 940
Snöskottning	12 519	42 342
<b>Summa</b>	<b>139 223</b>	<b>177 511</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	7 484	110
Tvättstuga	1 828	0
Trapphus/port/entr	2 063	0
Dörrar och lås/porttele	18 165	19 215
Värme	0	32 158
Hissar	256	7 613
Fasader	5 450	16 225
Fönster	0	3 618
<b>Summa</b>	<b>35 245</b>	<b>78 939</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tak	0	145 000
Balkonger	52 313	0
<b>Summa</b>	<b>52 313</b>	<b>145 000</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	44 781	45 380
Uppvärmning	341 365	309 416
Vatten	86 888	78 423
Sophämtning	81 382	63 229
<b>Summa</b>	<b>554 416</b>	<b>496 448</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	51 568	56 966
Bredband	51 810	51 806
Fastighetsskatt	82 212	82 476
<b>Summa</b>	<b>185 590</b>	<b>191 248</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	46 195	57 463
Juridiska kostnader	3 464	3 356
Revisionsarvoden	19 263	17 051
Ekonomisk förvaltning	31 314	30 330
<b>Summa</b>	<b>100 236</b>	<b>108 200</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	26 000	24 000
Sociala avgifter	6 176	6 391
Övriga personalkostnader	1 040	1 007
<b>Summa</b>	<b>33 216</b>	<b>31 398</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	58 640	54 118
Övriga räntekostnader	523	0
<b>Summa</b>	<b>59 163</b>	<b>54 118</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	5 456 220	5 456 220
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>5 456 220</b>	<b>5 456 220</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 302 904	-3 078 552
Årets avskrivning	-224 352	-224 352
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 527 256</b>	<b>-3 302 904</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>1 928 964</b>	<b>2 153 316</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>536 000</i>	<i>536 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	22 647 000	22 647 000
Taxeringsvärde mark	53 387 000	53 387 000
<b>Summa</b>	<b>76 034 000</b>	<b>76 034 000</b>

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	114 082	114 082
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>114 082</b>	<b>114 082</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-114 082	-114 082
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-114 082</b>	<b>-114 082</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	11 932	11 695
Skattefordringar	0	-8 017
Övriga fordringar	158 456	158 288
<b>Summa</b>	<b>170 388</b>	<b>161 966</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 511	14 912
Försäkringspremier	47 952	41 978
Bredband	4 847	4 849
Förvaltning	12 356	12 015
<b>Summa</b>	<b>80 666</b>	<b>73 754</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-12-01	2,92 %	195 000	200 000
Stadshypotek	2026-09-01	3,10 %	152 498	152 498
Stadshypotek	2025-01-02	4,35 %	900 000	900 000
<b>Summa</b>			<b>1 247 498</b>	<b>1 252 498</b>
Varav kortfristig del			1 095 000	1 252 498

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 222 498 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.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 511	5 805
Städning	3 688	3 688
El	4 504	4 232
Uppvärmning	44 922	46 607
Utgiftsräntor	10 305	12 557
Vatten	14 812	11 459
Förutbetalda avgifter/hyror	114 555	110 384
<b>Summa</b>	<b>200 297</b>	<b>194 732</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	8 530 409	8 530 409

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Målning av samtliga fönster planeras att genomföras april-maj 2025. Avgifterna höjs med 5% per den 1/4 2025.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Christel Löfvendahl  
Styrelseledamot

---

Endre Fabo  
Styrelseledamot

---

Fredrik Björnsson  
Styrelseledamot

---

Per Fredrik Filip Fröberg  
Styrelseledamot

---

Peter Göransson  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Fredrik Johan Georg Ålander  
Internrevisor

---

HQV Stockholm AB  
Katarina Nyberg  
Extern revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

04.04.2025 14:47

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 02.04.2025 07:43

DOCUMENT ID:

BJbtYCSca1x

ENVELOPE ID:

BylOt0rqaye-BJbtYCSca1x

DOCUMENT NAME:

BF Rosen utan personlig ansvarighet, 702001-8110 - Årsredovisning 2024.pdf

18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK BJÖRNSSON fredrik.bjornsson72@gmail.com	Signed Authenticated	02.04.2025 07:47 02.04.2025 07:43	eID Low	Swedish BankID IP: xxxxxxxxxxxxxx
2. PETER GÖRANSSON bfrosen.pg@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2025 15:00 03.04.2025 14:59	eID Low	Swedish BankID IP: xxxxxxxxxxxxxx
3. CHRISTEL LÖFVENDAHL christel_lofvendahl@hotmail.com	Signed Authenticated	03.04.2025 15:59 03.04.2025 15:58	eID Low	Swedish BankID IP: xxxxxxxxxxxxxx
4. Endre Fabo endrefabo@yahoo.se	Signed Authenticated	03.04.2025 21:07 02.04.2025 21:06	eID Low	Swedish BankID IP: xxxxxxxxxxxxxx
5. Per Fredrik Filip Fröberg per.froberg1@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2025 10:35 04.04.2025 10:31	eID Low	Swedish BankID IP: xxxxxxxxxxxxxx
6. SARA KATARINA NYBERG katarina.nyberg@hqvsthlm.se	Signed Authenticated	04.04.2025 11:18 04.04.2025 11:15	eID Low	Swedish BankID IP: xxxxxxxxxxxxxx
7. FREDRIK ÅLANDER fredrik.alander@giertz.se	Signed Authenticated	04.04.2025 14:47 04.04.2025 14:46	eID Low	Swedish BankID IP: xxxxxxxxxxxxxx

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i BF Rosen utan personlig ansvarighet

Org.nr 702001-8110

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BF Rosen utan personlig ansvarighet för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Det registrerade revisionsbolagets" samt

"Den förtroendevalde revisorns ansvar" Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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."

#### *Det registrerade revisionsbolagets ansvar*

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

-identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### ***Den förtroendevalda revisorns ansvar***

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BF Rosen utan personlig ansvarighet för räkenskapsåret 2024 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 *Det registrerade revisionsbolaget ansvar och den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort mitt 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

#### ***Det registrerade revisionsbolagets 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 ersättningsskyldighet 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 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelser 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

HQV Stockholm AB

---

Katarina Nyberg  
Auktoriserad revisor

---

Fredrik Ålander  
Internrevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

04.04.2025 14:49

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 02.04.2025 07:43

DOCUMENT ID:

ryYtCH9ayx

ENVELOPE ID:

SkuKRHqTkg-ryYtCH9ayx

DOCUMENT NAME:

Medrevisor bf rosen revisionsberättelse .pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. SARA KATARINA NYBERG</b> katarina.nyberg@hqvsthlm.se	Signed Authenticated	04.04.2025 11:18 04.04.2025 11:17	eID Low	Swedish BankID IP: xxxxxxxxxxxxxx
<b>2. FREDRIK ÅLANDER</b> fredrik.alander@giertz.se	Signed Authenticated	04.04.2025 14:49 04.04.2025 14:47	eID Low	Swedish BankID IP: xxxxxxxxxxxxxx

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed