



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Rosen i Nyköping

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Rosen med säte i Nyköping med org.nr. 719000-2373 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Sorken 6 i Nyköping kommun med adress Ringvägen 34 - 36.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sorken 6	1942-05-15	1942

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring via Willis AB. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
15	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	658
17	p-platser	0
Totalt 32 objekt		658

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 3 st 1 rum och kök
- 9 st 2 rum och kök
- 2 st 3 rum och kök
- 1 st 4 rum och kök



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Christina Bergåse	Ordförande	2024-02-27
Jon Johansson	Ledamot	2024-02-27
Malin Skoglund	Ledamot	2024-02-27
Evalotta Lagsjö	HSB Ledamot	2024-02-27
Carina Bergåse	Suppleant	2024-02-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christina Bergåse och Carina Bergåse.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christina Bergåse, Evalotta Lagsjö, Malin Skoglund och Jon Johansson.

Revisorer har varit: Maria Nordlund vald av föreningen, samt en revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-27. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-10-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-10-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan våren 2023.

Under räkenskapsåret har två städdagar genomförts, 1 oktober 2023 och 5 maj 2024, 7 medlemmar och boende deltog vid vardera tillfället.

Under räkenskapsåret har installationen av ny värmecentral påbörjats, och kommer att färdigställas under hösten 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1992	Stambyte, Renovering kök och badrum, dörrbyte, takbyte
2001	Fönsterbyte
2005	Bredbandsinstallation
2015	Nya entréportar och källardörrar, målning trapphus
2020	Utbyte entrétak med armaratur
2022	Installation torkskåp
2022	Utbyte belysningsarmatur fasadgavlar

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

HSB Södermanland - Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland - Fastighetsskötsel, felanmälan
HSB Södermanland - Lokalvård
Certego - Låsförvaltning
Vattenfall - Elavtal, el och nät
Vattenfall - Fjärrvärme
Nyköpings kommun - Vatten/Renhållning
Gästbudsstaden - Bredband
Sappa - Tv
Protector Försäkring - Fastighetsförsäkringar

Som förvaltare/vicevärd har styrelsen fungerat.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Ändamål
2024	Målning staket
2025	Målning tvättstuga översyn maskiner
2027	Tak, stuprör

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 16 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 15.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	*2020/2021	*2019/2020
Sparande, kr/kvm	277	107	232	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 948	5 028	5 108	5 199	5 279
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 948	5 028	5 108	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	271	270	267	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 018	982	982	984	982
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	99	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 042	1 006	993	0	0
Nettoomsättning, tkr	686	662	654	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	116	-86	69	16	114
Soliditet, %	17	14	16	14	14

*Från och med 2023/2024 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019/2020 och 2020/2021: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad och Årsavgift/totala intäkter.

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	24 295	0	0	24 295
Underhållsfond, kr	412 265	0	52 000	464 265
S:a bundet eget kapital, kr	436 560	0	52 000	488 560
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	217 824	-86 024	-52 000	79 800
Årets resultat, kr	-86 024	86 024	116 203	116 203
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	131 800	0	64 203	196 003
S:a eget kapital, kr	568 360	0	116 203	684 563

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 52 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	131 800
Årets resultat, kr	116 203
Reservation till underhållsfond, kr	-52 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	196 003

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	196 003

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

RESULTATRÄKNING		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	685 571	655 758
Övriga rörelseintäkter		0	6 193
Summa Rörelseintäkter		685 571	661 951
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-414 005	-550 019
Övriga externa kostnader	Not 4	-27 039	-25 878
Personalkostnader	Not 5	-26 284	-44 806
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-66 103	-83 381
Summa Rörelsekostnader		-533 432	-704 084
Rörelseresultat		152 140	-42 133
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 453	7 964
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 389	-51 855
Summa Finansiella poster		-35 936	-43 891
Resultat efter finansiella poster		116 203	-86 024
Resultat före skatt		116 203	-86 024
Årets resultat		116 203	-86 024

BALANSRÄKNING

2024-08-312023-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	2 889 845	2 955 949
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 7	376 259	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		3 266 104	2 955 949
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		3 266 604	2 956 449
 <i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	272 223	528 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	38 439	26 712
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		310 662	555 549
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	500 000	500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		500 000	500 000
Summa Omsättningstillgångar		810 662	1 055 549
Summa Tillgångar		4 077 266	4 011 998

BALANSRÄKNING

2024-08-31

2023-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	24 295	24 295
Fond för yttre underhåll	464 265	412 265
Summa Bundet eget kapital	488 560	436 560

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	79 800	217 824
Årets resultat	116 203	-86 024
Summa Fritt eget kapital	196 003	131 800

Summa Eget kapital	684 563	568 360
--------------------	---------	---------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	1 138 894	3 255 710
Summa Långfristiga skulder		1 138 894	3 255 710

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	2 116 816	52 552
Leverantörsskulder		21 472	256
Skatteskulder		2 236	1 632
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	5 468	4 990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	107 818	128 499
Summa Kortfristiga skulder		2 253 809	187 928

Summa Skulder		3 392 703	3 443 638
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		4 077 266	4 011 998
--------------------------------	--	-----------	-----------



KASSAFLÖDESANALYS	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	152 140	-42 133
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	66 103	83 381
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	66 103	83 381
Erhållen ränta	15 453	7 964
Erlagd ränta	-51 522	-51 988
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	182 174	-2 776
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-12 518	3 071
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 750	31 578
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-10 768	34 650
Kassaflöde från den löpande verksamheten	171 406	31 873
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-376 259	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-376 259	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-52 552	-52 552
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-52 552	-52 552
Årets kassaflöde	-257 405	-20 679
Likvida medel vid årets början	1 028 650	1 049 328
Likvida medel vid årets slut	771 245	1 028 650

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

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

2 020 702 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	669 786	646 092
	Övriga primära intäkter	15 785	9 666
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	685 571	655 758
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	685 571	655 758
Not 3	Driftskostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-62 576	-64 590
	Snö och halk-bekämpning	-47 482	-33 288
	Reparationer	-9 600	-21 705
	Planerat underhåll	0	-72 994
	Försäkringsskador	0	-57 960
	El	-18 719	-21 912
	Uppvärmning	-133 486	-110 239
	Vatten	-26 217	-45 379
	Sophämtning	-9 615	-21 682
	Fastighetsförsäkring	-14 833	-13 485
	Kabel-TV och bredband	-29 983	-29 837
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-24 450	-22 785
	Förvaltningsavtalskostnader	-37 044	-34 164
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-414 005	-550 019
Not 4	Övriga externa kostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-395
	Administrationskostnader	-5 571	-5 271
	Extern revision	-12 000	-10 000
	Medlemsavgifter	-7 750	-7 751
	Föreningsverksamhet	-918	-1 662
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-27 039	-25 878
Not 5	Personalkostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-20 000	-34 684
	Sociala avgifter	-6 284	-9 130
	Övriga personalkostnader	0	-991
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-26 284	-44 806

Not 6	Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 283 670	5 283 670
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 721	8 721
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	5 292 391	5 292 391
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 336 443	-2 253 062
	Årets avskrivningar	-66 103	-83 381
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-2 402 546	-2 336 443
	Utgående redovisat värde	2 889 845	2 955 949
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	5 600 000	5 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 627 000	2 627 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	0	0
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	8 227 000	8 227 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	4 828 000	4 828 000
	Varav i eget förvar	-250 000	-250 000
	Ställda säkerheter	4 578 000	4 578 000
Not 7	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	376 259	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	376 259	0
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	271 245	528 650
	Skattekonto	978	187
	Summa Övriga fordringar	272 223	528 837

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-08-31	2023-08-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 439	26 712
---	--------	--------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	38 439	26 712
---	---------------	---------------

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2024-08-31	2023-08-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	500 000	500 000
-----------------	---------	---------

<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	500 000	500 000
--	----------------	----------------

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-08-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
---------------------	------------------	-------------------	---------------	-----------------------------

Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,71%	2029-03-01	1 151 446	12 552
---------------------------------------	-------	------------	-----------	--------

Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,47%	2025-03-01	2 104 264	40 000
---------------------------------------	-------	------------	-----------	--------

3 255 710	52 552
------------------	---------------

Långfristig del	1 138 894
-----------------	-----------

Nästa års amortering av långfristig skuld	12 552
---	--------

Lån som ska konverteras inom ett år	2 104 264
-------------------------------------	-----------

Kortfristig del	2 116 816
-----------------	-----------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	52 552
---	--------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	210 208
--	---------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,55%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 13	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-08-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
---------------------	------------------	-------------------	---------------	-----------------------------

Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,71%	2029-03-01	1 151 446	12 552
---------------------------------------	-------	------------	-----------	--------

Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,47%	2025-03-01	2 104 264	40 000
---------------------------------------	-------	------------	-----------	--------

3 255 710	52 552
------------------	---------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	12 552
---	--------

Lån som ska konverteras inom ett år	2 104 264
-------------------------------------	-----------

Kortfristig del	2 116 816
-----------------	-----------

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Inre fond	4 990	4 990
	Övriga kortfristiga skulder	478	0
	<i>Summa Övriga skulder</i>	5 468	4 990
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	52 926	47 109
	Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	Upplupna räntekostnader	8 438	8 571
	Övriga upplupna kostnader	46 454	72 819
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	107 818	128 499

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 Brf Rosen i Nyköping, org.nr. 719000-2373

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rosen i Nyköping för räkenskapsåret 20230901-20240831.

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 Augusti 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Brf Rosen i Nyköping för räkenskapsåret 20230901-20240831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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 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

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maria Nordlund
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Rosen i Nyköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTINA BERGÅSE

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-11-28 kl. 09:40:41



MALIN SKOGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-01 kl. 20:37:48



EVALOTTA LAGSJÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-26 kl. 15:58:13



JON JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-02 kl. 15:39:51



MARIA NORDLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-02 kl. 18:33:41



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-10 kl. 06:35:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Rosen i Nyköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIA NORDLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-02 kl. 18:36:33



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-10 kl. 06:35:57



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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