

# Årsredovisning 2024

Brf Rosenlundshöjden

769632-8843



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Rosenlundshöjden

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
<b>Resultaträkning</b>	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b>	<b>s. 10</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 främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-09-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2016-09-19 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
Verktummen 4	2018	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 90 bostadsrätter om totalt 6 581 kvm. Byggnadernas totalyta är 8 005 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Sara Björneståhl	Ordförande
Oscar Studeny	Styrelseledamot
Annicka Carlsson	Styrelseledamot
Johan Padel	Styrelseledamot
Roberto Maiorana	Styrelseledamot
Emil Wirell	Suppleant
Hans Larsson	Suppleant
Lars Olof Granholm	Suppleant
Petra Fredlund	Suppleant

## Valberedning

Catharina Solén  
Minna Kemoff  
Karl Samuelsson

## Revisorer

Sanna Lindqvist    Revisor    Borev Revision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning    Nabo  
Teknisk förvaltning    JM@home

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Sopsug inom Södra Stations Samfällighetsförening.  
Samfälligheten förvaltar sopsug av hushållssopor.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Driftskostnaderna har varit stabila under året där de flesta avtal omförhandlades under 2023. En viss höjning av kostnader för fjärrvärme och vatten har skett. Räntekostnaderna har sjunkit något under året och amorteringsnivån har ökats under året (uppgick till 750 000 kr). Föreningen har inte höjt avgifterna under året.

### Förändringar i avtal

Inga större förändringar i våra avtal.

### Övriga uppgifter

Uthyrning av en gästlägenhet till medlemmarna infördes under 2024 och utfallet har varit positivt med ett större användande än beräknat. Intäkterna från lägenheten bidrar positivt till föreningens ekonomi. Samtliga garageplatser är uthyrda.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 152 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 149 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 082 729	5 998 137	5 785 930	5 703 737
Resultat efter fin. poster	-1 728 348	-1 729 382	-1 123 450	-722 796
Soliditet (%)	88	87	88	87
Yttre fond	375 432	387 958	394 327	296 310
Taxeringsvärde	451 000 000	451 000 000	451 000 000	333 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	731	735	691	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,1	79,0	78,6	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 816	13 930	13 968	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 359	11 452	11 483	-
Sparande per kvm totalyta, kr	155	163	235	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	57	63	91	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	38	35	35	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	17	16	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	118	115	142	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,50	2,50	1,21	-
Räntekänslighet (%)	18,89	18,96	20,20	-

**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 vatten (totalt 128 066 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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.

## Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett bokfört, negativt resultat som påverkas av nivån på avskrivningar (2,8 Mkr). Avskrivningarna påverkar inte likviditeten och föreningen har god balans i förhållande till löpande utbetalningar i form av kostnader och amorteringar.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	416 290 000	-	-	416 290 000
Upplåtelseavgifter	237 110 000	-	-	237 110 000
Fond, yttre underhåll	387 958	-	-12 526	375 432
Balanserat resultat	-2 357 316	-1 729 382	12 526	-4 074 172
Årets resultat	-1 729 382	1 729 382	-1 728 348	-1 728 348
<b>Eget kapital</b>	<b>649 701 260</b>	<b>0</b>	<b>-1 728 348</b>	<b>647 972 912</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 074 172
Årets resultat	-1 728 348
<b>Totalt</b>	<b>-5 802 520</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	197 430
Att från yttre fond i anspråk ta	-140 817
Balanseras i ny räkning	-5 859 133
	<b>-5 802 520</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	6 082 729	5 998 137
Övriga rörelseintäkter	3	-2	123 067
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 082 727</b>	<b>6 121 203</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 347 724	-2 382 152
Övriga externa kostnader	9	-209 267	-207 095
Personalkostnader	10	-148 925	-146 597
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 829 960	-2 827 626
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 535 876</b>	<b>-5 563 470</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>546 851</b>	<b>557 733</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 571	7 988
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 284 770	-2 295 103
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 275 199</b>	<b>-2 287 115</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 728 348</b>	<b>-1 729 382</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 728 348</b>	<b>-1 729 382</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	737 558 666	740 327 222
Maskiner och inventarier	13	158 170	219 574
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>737 716 836</b>	<b>740 546 796</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>737 716 836</b>	<b>740 546 796</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		25 461	41 044
Övriga fordringar	14	2 374 964	1 728 889
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	230 408	232 741
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 630 833</b>	<b>2 002 674</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 630 833</b>	<b>2 002 674</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>740 347 669</b>	<b>742 549 470</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		653 400 000	653 400 000
Fond för yttre underhåll		375 432	387 958
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>653 775 432</b>	<b>653 787 958</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 074 172	-2 357 316
Årets resultat		-1 728 348	-1 729 382
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 802 520</b>	<b>-4 086 698</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>647 972 912</b>	<b>649 701 260</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	71 750 000	53 800 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>71 750 000</b>	<b>53 800 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		19 175 000	37 875 000
Leverantörsskulder		688 868	321 038
Skatteskulder		101 250	180 000
Övriga kortfristiga skulder		255	1 778
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	659 384	670 394
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 624 757</b>	<b>39 048 210</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>740 347 669</b>	<b>742 549 470</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>546 851</b>	<b>557 733</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 829 960	2 827 626
	<b>3 376 811</b>	<b>3 385 359</b>
Erhållen ränta	9 571	7 988
Erlagd ränta	-2 291 418	-2 291 902
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 094 964</b>	<b>1 101 445</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	268 577	-209 621
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	283 195	39 660
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 646 736</b>	<b>931 484</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-23 330
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-23 330</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-750 000	-250 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-750 000</b>	<b>-250 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>896 736</b>	<b>658 154</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 450 407</b>	<b>792 253</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 347 143</b>	<b>1 450 407</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Rosenlundshöjden 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, 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:

Byggnad	0,83 %
Maskiner och inventarier	20 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

### 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	4 447 020	4 411 700
Hysesintäkter, p-platser	1 136 743	1 136 000
Hysesintäkter, lokaler	76 371	71 887
Kabel-TV/Bredband	237 600	237 600
Vatten	128 066	107 957
Övriga intäkter	56 929	32 993
<b>Summa</b>	<b>6 082 729</b>	<b>5 998 137</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämnning	-2	1
Elprisstöd	0	123 066
<b>Summa</b>	<b>-2</b>	<b>123 067</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	186 124	291 438
Besiktning och service	161 226	121 809
Städning	137 007	70 525
Trädgårdsarbete	54 936	69 920
Snöskottning	2 434	9 040
Övrigt	2 700	2 250
<b>Summa</b>	<b>544 427</b>	<b>564 982</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	15 446	21 667
Trapphus/port/entr	0	1 484
Dörrar och lås/porttele	36 111	54 783
Övriga gemensamma utrymmen	4 566	0
Ventilation	69 320	50 945
El	0	1 213
<b>Summa</b>	<b>125 443</b>	<b>130 092</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Källarutrymmen	0	30 831
Dörrar och lås/porttele	140 817	70 796
El	0	84 189
Balkonger	0	24 140
<b>Summa</b>	<b>140 817</b>	<b>209 956</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	455 374	506 939
Uppvärmning	304 287	277 101
Vatten	184 219	137 033
Sophämtning	40 225	19 298
<b>Summa</b>	<b>984 104</b>	<b>940 371</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	102 132	96 814
Bredband/Kabeltv	229 408	229 807
Samfällighet	131 393	120 130
Fastighetsskatt	90 000	90 000
<b>Summa</b>	<b>552 933</b>	<b>536 751</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	4 661	8 429
Övriga förvaltningskostnader	81 909	51 498
Juridiska kostnader	4 225	3 875
Revisionsarvoden	35 000	62 125
Ekonomisk förvaltning	83 472	81 168
<b>Summa</b>	<b>209 267</b>	<b>207 095</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 597	105 003
Löner, arbetare	0	5 833
Sociala avgifter	33 305	34 823
Övriga personalkostnader	1 023	938
<b>Summa</b>	<b>148 925</b>	<b>146 597</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 281 661	2 294 090
Övriga räntekostnader	3 109	1 013
<b>Summa</b>	<b>2 284 770</b>	<b>2 295 103</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	752 090 000	752 090 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>752 090 000</b>	<b>752 090 000</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-11 762 778	-8 994 222
Årets avskrivning	-2 768 556	-2 768 556
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-14 531 334</b>	<b>-11 762 778</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>737 558 666</b>	<b>740 327 222</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>419 729 757</i>	<i>419 729 757</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	246 000 000	246 000 000
Taxeringsvärde mark	205 000 000	205 000 000
<b>Summa</b>	<b>451 000 000</b>	<b>451 000 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	307 012	283 682
Inköp	0	23 330
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>307 012</b>	<b>307 012</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-87 438	-28 368
Avskrivningar	-61 404	-59 070
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-148 842</b>	<b>-87 438</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>158 170</b>	<b>219 574</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	5 860	3 941
Övriga fordringar	21 961	274 541
Nabo Klientmedelskonto	1 980 600	1 442 504
Borgo	366 543	7 903
<b>Summa</b>	<b>2 374 964</b>	<b>1 728 889</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	101 455	99 928
Försäkringspremier	107 234	102 132
Förvaltning	21 719	30 681
<b>Summa</b>	<b>230 408</b>	<b>232 741</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2026-09-28	2,58 %	18 450 000	18 825 000
SEB	2027-09-28	1,19 %	26 900 000	26 900 000
SEB	2029-09-28	1,43 %	26 900 000	26 900 000
SEB	2025-09-28	3,38 %	18 675 000	19 050 000
<b>Summa</b>			<b>90 925 000</b>	<b>91 675 000</b>
Varav kortfristig del			19 175 000	37 875 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 85 925 000 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.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 372	3 279
El	37 903	42 937
Uppvärmning	34 972	42 078
Vatten	36 960	30 112
Utgiftsräntor	11 912	18 560
Förutbetalda avgifter/hyror	492 265	491 428
Beräknat revisionsarvode	42 000	42 000
<b>Summa</b>	<b>659 384</b>	<b>670 394</b>



NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

98 700 000

2023-12-31

98 700 000

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Annicka Carlsson  
Styrelseledamot

---

Johan Padel  
Styrelseledamot

---

Oscar Studeny  
Styrelseledamot

---

Roberto Maiorana  
Styrelseledamot

---

Sara Björneståhl  
Ordförande

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

---

Sanna Lindqvist, Borev Revision AB  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2025 16:18

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 29.04.2025 15:46

DOCUMENT ID:

BJrvlulAygg

ENVELOPE ID:

rJbwUdl01xg-BJrvlulAygg

DOCUMENT NAME:

Brf Rosenlundshöjden, 769632-8843 - Årsredovisning 2024.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Christopher Padel johan.padel@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 19:27 29.04.2025 19:26	eID Low	Swedish BankID IP: 62.127.130.81
2. ANNICKA CARLSSON annickac21@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 20:11 29.04.2025 20:03	eID Low	Swedish BankID IP: 46.246.39.73
3. Roberto Maiorana robertomaiorana52@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 21:50 29.04.2025 21:49	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.86.81
4. SARA KRISTINA BJÖRNESTÅL loov.sara@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 14:47 30.04.2025 14:47	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.237.181
5. OSCAR STUDENY studeny.oscar@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 15:30 30.04.2025 15:29	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.139.204
6. Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindqvist@borev.se	Signed Authenticated	30.04.2025 16:18 30.04.2025 16:14	eID Low	Swedish BankID IP: 95.140.187.181

\* 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 Bostadsrättsföreningen Rosenlundshöjden, org.nr 769632-8843

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rosenlundshöjden för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

## 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 Bostadsrättsföreningen Rosenlundshöjden för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Sanna Lindqvist  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2025 16:20

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 29.04.2025 15:46

DOCUMENT ID:

SkdLOIR1el

ENVELOPE ID:

B1zPU\_U01gg-SkdLOIR1el

DOCUMENT NAME:

Brf Rosenlundshöjden revisionsberättelse 2024.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sanna Karin Helena Lindkvist	 Signed	30.04.2025 16:20	eID	Swedish BankID
sanna.lindqvist@borev.se	Authenticated	30.04.2025 16:19	Low	IP: 95.140.187.181

\* 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