

Brf Rosencrantzen i Båstad

Org.nr: 769637-0209

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10



Styrelsen för bostadsrättsföreningen Rosencrantzen i Båstad, organisationsnummer 769637-0209, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-12-13.

Ekonomisk plan registrerades år 2019-12-19.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2020-08-13.

Bostadsrätterna upplåts enskilt eller för gemensamt nyttjande.

Säte

Föreningens säte är i Båstad.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelse

Ordförande	Peter Modig
Ledamot	Alexander Vesterberg
Ledamot	Git-Marie Franzén
Ledamot	Raoul Bertilsson
Ledamot	Milla Persson
Ledamot	Lena Croner Heino

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisor

Intern revisor	Johanna Apeltjärn
----------------	-------------------

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Eskilstorp 5:7, 5:34-41, 5:50-52 i Båstad kommun. Fastigheterna innefattar 22 bostadsrätter.

Respektive bostad har tillhörande trädgård, carport och plats för bilparkering på tomten. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina försäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadstillägg för medlemmarna.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
2 rok	4	
3 rok	10	
4 rok	8	
Summa	22	1 810

Underhåll

Föreningen har upprättat en underhållsplan 2025-12-01
Underhållsplanens tidshorisont: 50 år.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	36
Tillkommande medlemmar under året	6
Avgående medlemmar under året	7
Under året har 4 överlåtelse skett.	
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	35

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 302	1 292	1 064	932
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 323	- 320	- 300	- 124
Soliditet ¹ , %	69	69	69	68
Skuldsättning / kvm	10 818	10 947	11 060	11 365
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	10 818	10 947	11 060	11 356
Sparande / kvm	123	125	136	233
Räntekänslighet	15.2	15.3	19	22
Energikostnad / kvm	103	102	81	72
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	100	100	100
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	714	714	588	515

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden kan föreningen behöva höja årsavgifterna motsvarande inflationen.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	44 880 000	400 000	- 1 195 592	- 320 076	43 764 332
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		100 000	-420 076	320 076	0
Balanseras i ny räkning					
Årets resultat				- 322 988	- 322 988
Belopp vid årets utgång	44 880 000	500 000	- 1 615 668	- 322 988	43 441 344

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 615 668
Årets resultat	- 322 988
Totalt	- 1 938 656

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	100 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	- 2 038 656
Totalt	- 1 938 656

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	1 301 575	1 292 377
Summa rörelseintäkter		1 301 575	1 292 377

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader	3	-406 848	-373 524
Administration och förvaltning	4	-90 878	-37 935
Personalkostnader		-26 284	-25 860
Avskrivningar		-545 919	-545 919
Summa rörelsekostnader		-1 069 929	-983 238

RÖRELSERESULTAT

231 646 **309 139**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	62
Räntekostnader och liknande resultatposter		-554 662	-629 277
Summa finansiella poster		-554 634	-629 215

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-322 988 **-320 076**

RESULTAT FÖRE SKATT

-322 988 **-320 076**

ÅRETS RESULTAT

-322 988 **-320 076**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	63 024 323	63 567 179
Inventarier, verktyg och installationer	6	42 872	45 935
Summa materiella anläggningstillgångar		63 067 195	63 613 114
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		63 067 195	63 613 114
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		5	3 137
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 589	42 293
Summa kortfristiga fordringar		38 594	45 430
Kassa och bank			
Kassa och bank		100 830	64 143
Summa kassa och bank		100 830	64 143
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		139 424	109 573
SUMMA TILLGÅNGAR		63 206 619	63 722 687



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		44 880 000	44 880 000
Fond för yttre underhåll		500 000	400 000
Summa bundet eget kapital		45 380 000	45 280 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 615 668	-1 195 592
Årets resultat		-322 988	-320 076
Summa fritt eget kapital		-1 938 656	-1 515 668
SUMMA EGET KAPITAL		43 441 344	43 764 332
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	7	5 794 000	0
Summa långfristiga skulder		5 794 000	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		5 794 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	7	13 786 000	19 813 439
Leverantörsskulder		71 411	35 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		113 864	108 943
Summa kortfristiga skulder		13 971 275	19 958 355
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		13 971 275	19 958 355
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 206 619	63 722 687

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		231 646	309 140
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		545 919	545 919
Summa		777 565	855 059
Erhållen ränta		28	62
Erlagd ränta		-554 662	-629 277
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		222 931	225 843
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning av rörelsefordringar		6 836	-1 853
Minskning av rörelseskulder		40 359	-12 376
Kassaflöde från den löpande verksamheten		270 126	211 614
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av långfristiga skulder		-233 439	-205 187
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-233 439	-205 187
Årets kassaflöde		36 687	6 427
Likvida medel vid årets början		64 143	57 716
Likvida medel vid årets slut		100 860	64 143



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100
Inventarier, verktyg och installationer	20

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	1 292 371	1 292 371
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 880	0
Övriga intäkter	3 324	6
	9 204	6
Totalt nettoomsättning	1 301 575	1 292 377



Not 3. Fastighetskostnader

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	13 199	11 484
Vatten och avlopp	173 716	172 919
Sophämtning/grovsopor/återvinning	51 509	52 214
	238 424	236 616

Funktionell anläggningsservice

Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	21 375	4 875
--	--------	-------

Köpta tjänster

Trädgårdsskötsel	59 688	45 314
Snöröjning/sandning	0	9 690
	59 688	55 004

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	41 121	39 241
Samfällighetskostnader	27 870	20 460
Förbrukningsmaterial	958	7 184
Övriga driftkostnader	8 064	0
	78 013	66 884

Reparationer

Reparationer	9 348	6 714
Gemensamma utrymmen	0	3 430
	9 348	10 144

Totalt fastighetskostnader

406 848 **373 524**

Not 4. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter	4 680	0
--------------------------------	-------	---

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	25 000	25 000
------------------------------	--------	--------

Övriga kostnader

Bankkostnader	3 983	3 834
Övriga kostnader	57 215	9 101
	61 198	12 935

Totalt administration och förvaltning

90 878 **37 935**

Not 5. Byggnader och mark

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden	66 281 459	66 281 459
-----------------------------	------------	------------

Utgående anskaffningsvärden

66 281 459 **66 281 459**

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	- 2 714 280	- 2 171 424
Årets avskrivningar	- 542 856	- 542 856

Utgående avskrivningar

-3 257 136 **-2 714 280**

Utgående redovisat värde

63 024 323 **63 567 179**

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader	31 766 000	31 766 000
Taxeringsvärde mark	7 968 000	7 968 000

39 734 000 **39 734 000**

Not 6. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

Utgående anskaffningsvärden

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

Årets avskrivningar

Utgående avskrivningar

Utgående redovisat värde

2025-12-31

2024-12-31

61 250

61 250

61 250

61 250

- 15 315

- 12 252

- 3 063

- 3 063

- 18 378

- 15 315

42 872

45 935

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Amortering	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SEB	2026-01-28	2,47 %		6 887 000	6 887 000
SEB	2027-01-28	2,99 %	233 439	6 009 000	6 242 439
SEB	2026-01-28	2,83 %		6 684 000	6 684 000
Summa skulder till kreditinstitut				19 580 000	19 813 439
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut				-13 786 000	-19 813 439
				5 794 000	0

Not 8. Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

Summa:

2025-12-31

2024-12-31

31 209 000

31 209 000

31 209 000

31 209 000

Underskrifter

Båstad enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-15

Peter Modig
Ordförande

Alexander Vesterberg
Ledamot

Git-Marie Franzén
Ledamot

Raoul Bertilsson
Ledamot

Milla Persson
Ledamot

Lena Croner Heino
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Johanna Apeltjärn
Intern revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576618606

Dokument

0. Årsredovisning Brf Rosencrantzen

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2026-04-28 09:34:44 CEST (+0200) av Ken

Åström (KÅ)

Färdigställt 2026-04-29 13:19:45 CEST (+0200)

Initierare

Ken Åström (KÅ)

Kensulting AB

ken.astrom@kensulting.se

+46727412967

Signerare

Peter Modig (PM)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Peter
Valdemar Thörne Modig"

Signerade 2026-04-28 16:59:29 CEST (+0200)

Alexander Vesterberg (AV)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ALEXANDER VESTERBERG"

Signerade 2026-04-28 12:07:56 CEST (+0200)

Git-Marie Franzén (GF)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Git-
Marie Franzén"

Signerade 2026-04-28 10:09:14 CEST (+0200)

Raoul Bertilsson (RB)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Raoul Bertilsson"

Signerade 2026-04-28 21:47:21 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576618606

Milla Persson (MP)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MILLA PERSSON"
Signerade 2026-04-29 12:57:23 CEST (+0200)

Lena Croner Heino (LCH)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lena
Croner Heino"
Signerade 2026-04-28 19:35:16 CEST (+0200)

Johanna Apeltjärn (JA)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHANNA ULRIKA ELISABET APELTJÄRN"
Signerade 2026-04-29 13:19:45 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman BRF Rosencrantzen i Båstad, 769637-0209

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Rosencrantzen i Båstad för år 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskaphandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskaphandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Båstad 2026-04-29



Johanna Apeltjärn
Föreningsrevisor