



VÄNER  
FÖRVALTNING



2025

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rosenlund 2  
769631-8000



Styrelsen för Brf Rosenlund 2 Hammarö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

### Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Hammar 1:1041 Hammarö kommun består av 29 st radhus i två plan, sex huskroppar med fyra till sex lägenheter i respektive huskropp. Föreningens fastighet innehas med äganderätt.

### Lägenhetsfördelning

29 st 5 rum och kök 108 kvm, andelstal 3,4483.

Den totala boytan är 3 132 m<sup>2</sup>.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Föreningens fastighet är byggd 2017. Värdeår 2017.

### Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen, enligt underhållsplan. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till och med 2032.

### Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2025-06-23 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Helena Svantesson	Ledamot	Ordförande
Linn Calén	Ledamot	
Sebastian Öster	Ledamot	
Sara Leion	Ledamot	
Ida Kullander	Ledamot	
Arvid Lindé	Suppleant	
Ali Salem Ali	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit tre protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 57 737 exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

#### **Revisor**

Stefan Mott

Ordinarie

#### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-03-04.

#### **Medlemsinformation**

##### **Fastighetsförvaltning**

Föreningen sköter själva den tekniska förvaltningen.

##### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets slut 49 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har nio överlåtelse skett.

##### **Antalet anställda**

Under året har föreningen inte haft några anställda.

#### **Föreningens ekonomi**

##### **Årsavgifter**

Årsavgifterna förblev oförändrade under 2025. Genomsnittlig årsavgift är ca 583 kr/kvm. Styrelsen har inte planerat in någon avgiftshöjning under 2026.

##### **Fastighetsavgift**

Fastigheten har värdeår 2017. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift i 15 år från och med 2018 (2018-2032).

##### **Ekonomisk förvaltning**

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	1 827	1 827	1 730	1 586
Resultat efter finansiella poster	103	131	174	303
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	583	583	552	552
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,7	94,5	95,8	103,6
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 888	9 993	10 098	10 204
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 888	9 993	10 098	10 204
Räntekänslighet (%)	17,0	17,1	18,3	18,5
Sparande per kvm (kr/kvm)	196	212	227	259
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	89	75	69	56
Balansomslutning	81 322	81 616	81 644	81 778
Soliditet (%)	61,4	61,0	60,8	60,5

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2024-12-31	47 505 000	1 400 000	760 964	130 666	<b>49 796 630</b>
Disposition av föregående års resultat			130 666	-130 666	<b>0</b>
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		150 000	-150 000		<b>0</b>
Årets resultat				102 631	<b>102 631</b>
<b>Eget kapital 2025-12-31</b>	<b>47 505 000</b>	<b>1 550 000</b>	<b>741 630</b>	<b>102 631</b>	<b>49 899 261</b>

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	741 630
Årets resultat	102 631
<b>Återstår till föreningsstämmans förfogande</b>	<b>844 261</b>

### Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	150 000
att i ny räkning överföres	694 261
<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>844 261</b>

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 827 000	1 827 000
Övriga rörelseintäkter	3	101 793	105 448
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 928 793</b>	<b>1 932 448</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	4	-476 039	-494 778
Övriga externa kostnader		-94 611	-91 195
Personalkostnader och arvoden	5	-75 877	-38 562
Avskrivningar	6	-501 000	-501 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 147 527</b>	<b>-1 125 535</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>781 266</b>	<b>806 913</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 210	15 167
Räntekostnader och liknande resultatposter		-680 845	-691 414
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-678 635</b>	<b>-676 247</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>102 631</b>	<b>130 666</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>102 631</b>	<b>130 666</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	77 364 750	77 865 750
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>77 364 750</b>	<b>77 865 750</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>77 364 750</b>	<b>77 865 750</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	573
Övriga fordringar		100 730	99 588
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	105 795	199 189
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>206 525</b>	<b>299 350</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		3 751 059	3 450 464
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 751 059</b>	<b>3 450 464</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 957 584</b>	<b>3 749 814</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>81 322 334</b>	<b>81 615 564</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		47 505 000	47 505 000
Fond för yttre underhåll		1 550 000	1 400 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>49 055 000</b>	<b>48 905 000</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		741 630	760 964
Årets resultat		102 631	130 666
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>844 261</b>	<b>891 630</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>49 899 261</b>	<b>49 796 630</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	0	10 554 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>10 554 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut (kortfristig del)	8	30 968 500	20 744 000
Leverantörsskulder		205 697	387 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	248 876	133 054
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>31 423 073</b>	<b>21 264 434</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>81 322 334</b>	<b>81 615 564</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	102 631	130 666
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	501 000	501 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>603 631</b>	<b>631 666</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	573	-573
Förändring av kortfristiga fordringar	92 252	-138 288
Förändring av leverantörsskulder	-181 683	326 933
Förändring av kortfristiga skulder	115 822	-156 503
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>630 595</b>	<b>663 235</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering	-330 000	-330 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-330 000</b>	<b>-330 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>300 595</b>	<b>333 235</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	3 450 464	3 117 229
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 751 059</b>	<b>3 450 464</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan på ca 120 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

## Nyckeltalsdefinitioner

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

### Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

### Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

### Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

### Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

### Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

### Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 827 000	1 827 000
	<b>1 827 000</b>	<b>1 827 000</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Kallvatten	90 480	90 480
Vattenavräkning	-9 299	-16 430
Övriga intäkter	20 612	31 398
	<b>101 793</b>	<b>105 448</b>

### Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2025	2024
Reparation och underhåll	8 810	33 334
Vatten	280 066	235 026
Snöröjning & sandning	18 725	44 108
Fastighetsförsäkring	44 870	41 725
Kabel-TV	105 444	112 299
Sophämtning (renhållning)	18 124	24 208
Bevakningskostnader	0	4 078
	<b>476 039</b>	<b>494 778</b>

### Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	57 737	29 343
Sociala avgifter	18 140	9 219
<b>Summa</b>	<b>75 877</b>	<b>38 562</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	81 331 000	81 331 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>81 331 000</b>	<b>81 331 000</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 465 250	-2 964 250
Årets avskrivningar	-501 000	-501 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 966 250</b>	<b>-3 465 250</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>77 364 750</b>	<b>77 865 750</b>
<b>Taxeringsvärde Hammar 1:1041</b>		
Taxeringsvärden byggnader	37 584 000	37 584 000
Taxeringsvärden mark	20 010 000	20 010 000
<b>Summa</b>	<b>57 594 000</b>	<b>57 594 000</b>
<b>Bokfört värde</b>		
Bokfört värde byggnader	56 164 750	56 665 750
Bokfört värde mark	21 200 000	21 200 000
<b>Summa</b>	<b>77 364 750</b>	<b>77 865 750</b>

## Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkring	46 501	44 870
Kabel-TV	25 991	26 016
Ekonomisk förvaltning	14 063	13 661
Övrigt	0	0
Amortering	12 500	82 500
Ränta	6 740	32 142
	<b>105 795</b>	<b>199 189</b>

## Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amorteringar 2025-12-31	Lånebelopp 2025-12-31
Nordea Hypotek	2,340	2026-01-23	210 000	9 122 000
Nordea Hypotek	2,340	2026-01-23	0	11 292 000
Nordea Hypotek	1,210	2026-01-20	50 000	10 554 500
<b>Totalt</b>			<b>260 000</b>	<b>30 968 500</b>
Avgår kortfristig del				-30 968 500
<b>Långfristig del av skulder till kreditinstitut</b>				<b>0</b>

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till 29 668 500 kr om fem år.

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna räntor	95 950	0
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	128 958	117 928
Övriga poster	23 968	15 126
	<b>248 876</b>	<b>133 054</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	33 876 000	33 876 000
	<b>33 876 000</b>	<b>33 876 000</b>

Årsredovisningen beslutades 2026-04-29

Hammarö

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Helena Svantesson  
Ordförande

Linn Calén  
Ledamot

Sebastian Öster  
Ledamot

Sara Leion  
Ledamot

Ida Kullander  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stefan Mott  
Godkänd revisor

## Följande handlingar har undertecknats den 7 juni 2026



## Årsredovisning 2025.pdf

(1475532 byte)

SHA-512: 550a1ded7a1dddb4f255ed116d7a5ba68f25c  
e09dbdc467beabab8d48b459fd48c4f890d2023433265c  
bfba4c5dfec3449aebacef60f23bf1d14325d46321722

## Underskrifter

2026-06-01 10:59:21 (CET)

**Helena Susanne Svantesson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-06-01 12:49:37 (CET)

**Ida Kullander**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-06-01 20:45:53 (CET)

**Linn Maria Calén**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-06-01 09:11:45 (CET)

**Sara Leion**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-06-04 09:55:06 (CET)

**Sebastian Öster**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-06-07 10:56:10 (CET)

**Stefan Mott**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Underteckandet intygas av Assently



#### Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

3390e23516160157f096c6b0db5c79d47a9ee8d5595666271d55f4f33a10869b63a2a4a301a35e8a40e178ca5784b9a2a0f5cbe8fc254eb2007da988d7fc4097



#### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.