

Brf Rosen 20

Org.nr: 716417-9348

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Rosen 20, 716417-9348, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-11-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-04-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-20 hos Bolagsverket.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Oscar Swanberg
Ledamot	Eva Sparr Ridenfeldt
Ledamot	Håkan Rosén
Ledamot	Dan Salomonsson
Suppleant	Shajan Kozegary

Revisor

Auktoriserad revisor	Patrik Hansén
	Acces Revision AB

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rosen 2 i Stockholms kommun med därpå uppförd byggnad med 16 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1899 och ombyggda 1975/76 & 1988/89. Fastighetens adress är Odengatan 86.

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
2	8	1	5	-	-

Total tomtarea:	438	kvm
Total bostadsarea:	1 112	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 112	kvm
Total lokalarea:	217	kvm

Lokaler

	Yta (m²)	Kontraktslängd
Lokal 1	137	2026-10-31
Lokal 2	80	2028-01-01

Fastighetsinformation

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätterna.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning och väsentliga avtal

PHM Redovisning AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal

Leverantör

Teknisk förvaltning	JMP Assistans & Förvaltning
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Bahnhof
Trappstädning	Städfirman Skurhinken
Avfallshantering	Stockholm Vatten & Avfall
Fjärrvärme	Stockholm exergi

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 49 tkrkr (20 tkr) . Planerade underhåll för 29 tkr.

Underhållsplan och kommande års underhåll

En underhållsplan har upprättats och uppdateras kontinuerligt för att säkerställa en långsiktig och kostnadseffektiv förvaltning av fastigheten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-06-03. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har inga överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 19 medlemmar.

0 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

0 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 19.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2023-06-01 då avgifterna höjdes med 10 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband och tv.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 096	1 092	1 020	931	779
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 41	131	206	- 1 133	-162
Resultat i % av nettoomsättningen	4	12.0	20.2	-121.7	-20.9
Soliditet, %	57	58	57	56	68
Balansomslutning tkr	11 471	11 478	11 325	11 151	11 233
Sparande kr/ kvm	101	209	266		
Årsavgift/kvm	447	447	430		
Energikostnad kr/kvm	203	194	183		
Räntekostnad kr/kvm	120	73	26		
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	3 330	3 330	3 330		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	3 979	3 979	3 979		
Skuldkvot	4.0	4.0	4.3		
Räntekänslighet	8.9	8.9	9.3		
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	45	45	46		
Gemensam elkostnad kr/kvm	33	25	27		
Värmekostnad kr/kvm	112	119	113		
Vattenkostnad kr/kvm	59	50	44		
Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.					

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 339 892	4 891 507	- 746 091	130 819
Resultatdisposition enligt stämman:			130 819	-130 819
Avsättning till underhållsfond		170 000	-170 000	
Årets resultat				-40 943
Vid årets slut	2 339 892	5 061 507	- 785 272	- 40 943

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 785 272
Årets resultat	- 40 943
Totalt	- 826 215

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Disponeras för avsättning till underhållsfond	170 000
Anspråktagande av underhållsfond	- 28 750
Balanseras i ny räkning	- 967 465
Totalt	- 826 215

till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 096 020

1 092 178

Övriga rörelseintäkter

7 848

5 392

Summa rörelseintäkter

1 103 868

1 097 570

RÖRELSEKOSTNADER

Övriga externa kostnader

3

-800 550

-686 919

Personalkostnader

4

-38 374

-36 271

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-146 923

-146 936

Summa rörelsekostnader

-985 847

-870 126

RÖRELSERESULTAT

118 021

227 444

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

36

64

Räntekostnader och liknande resultatposter

-159 000

-96 689

Summa finansiella poster

-158 964

-96 625

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-40 943

130 819

RESULTAT FÖRE SKATT

-40 943

130 819

ÅRETS RESULTAT

-40 943

130 819

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	8 855 304	8 935 591
Inventarier, verktyg och installationer	6	1 428 983	1 495 619
Summa materiella anläggningstillgångar		10 284 287	10 431 210
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	1 800	1 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 800	1 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 286 087	10 433 010
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		204 958	170 976
Övriga fordringar		6 909	7 800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 818	25 750
Summa kortfristiga fordringar		237 685	204 526
Kassa och bank			
Kassa och bank		953 859	840 328
Summa kassa och bank		953 859	840 328
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 191 544	1 044 854
SUMMA TILLGÅNGAR		11 477 631	11 477 864

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 339 892	2 339 892
Upplåtelseavgifter		4 508 628	4 508 628
Fond fastighetsunderhåll		552 879	382 879
Summa bundet eget kapital		7 401 399	7 231 399
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-785 272	-746 091
Årets resultat		-40 943	130 819
Summa fritt eget kapital		-826 215	-615 272
SUMMA EGET KAPITAL		6 575 184	6 616 127
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	0	4 425 000
Summa långfristiga skulder		0	4 425 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	4 425 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 425 000	0
Leverantörsskulder		67 539	37 626
Skatteskulder		9 270	1 776
Övriga skulder		39 863	39 863
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	360 775	357 472
Summa kortfristiga skulder		4 902 447	436 737
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		4 902 447	436 737
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 477 631	11 477 864

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		118 021	227 444
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		146 923	146 936
Summa		264 944	374 380
Erhållen ränta		36	64
Erlagd ränta		-159 000	-96 689
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		105 980	277 755
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-33 159	12 404
Förändring av rörelseskulder		40 710	22 451
Kassaflöde från den löpande verksamheten		113 531	312 610
Årets kassaflöde		113 531	312 610
Likvida medel vid årets början		840 328	527 718
Likvida medel vid årets slut		953 859	840 328

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	125
Installationer	50
Inventarier	10

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter	496 879	496 879
Hyror lokaler	585 599	578 740
Utdebitering fastighetsskatt	13 545	13 545
Tvättavgifter	0	3 000
Öresutjämning	-3	14
Totalt årsavgifter och hyror	1 096 020	1 092 178

Not 3. Övriga externa kostnader

	2025	2024
Planerat underhåll	28 750	0
Elkostnader	43 795	33 553
Värme	148 445	157 942
Vatten och avlopp	78 156	66 070
Renhållning, sophantering	63 094	55 195
Fastighetsskötsel	82 300	97 201
Trappstädning inhyrd	30 376	30 564
Reparation och underhåll fastighet	48 513	19 986
Hiss	56 370	9 675
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	55 074	47 580
Försäkring	32 088	30 198
Bredband/TV	49 713	49 248
Programvaror	5 232	4 932
Övriga föreningskostnader	0	4 580
Utemiljö	6 027	1 109
Ekonomisk förvaltning	39 528	37 968
Revisionskostnader	9 350	26 875
Föreningsavgifter	4 580	0
Pant & överlåtelseavgift	1 763	4 591
Bankavgifter	3 876	3 140
Övriga kostnader	13 521	6 512
Totalt övriga externa kostnader	800 550	686 919

Not 4. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	29 200	27 600
Sociala kostnader	9 174	8 671
Totalt personalkostnader	38 374	36 271

Not 5. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	10 037 505	10 037 505
Mark	826 800	826 800
Utgående anskaffningsvärden	10 864 305	10 864 305
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 1 928 714	- 1 848 414
Årets avskrivning på byggnader	- 80 287	- 80 300
Utgående avskrivningar	-2 009 001	-1 928 714
Utgående redovisat värde	8 855 304	8 935 591
<i>Varav</i>		
Byggnader	8 028 504	8 108 791
Mark	826 800	826 800

Not 6. Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	3 545 314	3 545 314
Utgående anskaffningsvärden	3 545 314	3 545 314
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 049 695	- 1 983 059
Årets avskrivningar	- 66 636	- 66 636
Utgående avskrivningar	- 2 116 331	- 2 049 695
Utgående redovisat värde	1 428 983	1 495 619

Not 7. Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
Insats SBC	1 800	1 800
Summa	1 800	1 800

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek 727546	2026-06-30	3,60 %	3 425 000	3 425 000
Stadshypotek 727556	2026-06-30	3,60 %	1 000 000	1 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			4 425 000	4 425 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-4 425 000	0
			0	4 425 000

Not 9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	29 498	29 798
Förutbetalda intäkter	276 761	275 089
Övriga upplupna kostnader	54 516	52 585
Summa	360 775	357 472

Not 10. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	8 119 000	8 119 000
Summa:	8 119 000	8 119 000

Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-24

Oscar Swanberg
Ordförande

Eva Sparr Ridenfeldt
Ledamot

Håkan Rosén
Ledamot

Dan Salomonsson
Ledamot

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

Acces Revision AB
Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 10 april 2026



Brf Rosen 20 År 2025.pdf

(95272 byte)

SHA-512: 85c9ac1e394d5e653cf6cc5c8041a2cb8508
5b9ddaa4981de5a44e96681d2c1f2db60065a4d1b2bd0e
c7be5bf66c8e36fa0742d3dc825499cbb578ec92ca62b

Underskrifter

2026-04-08 10:54:07 (CET)



Dan Salomonsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-08 13:32:03 (CET)



Eva Sparr Ridenfeldt

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-08 11:37:56 (CET)



Håkan Olof Rosén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-08 16:52:15 (CET)



Johan Oscar Svanberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-10 07:01:47 (CET)



Patrik Anders Ivar Hansén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Rosen 20 År 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:

9d6f1495a31eed6c5dfbd416387b2f21badcb69022c5255c8cdf6f199550ec56700cbe7da98a3704ce01381580f049a8530ebd20dbc050c4f307c492a3a85d

f



Om detta kvitto

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