

Årsredovisning

för

Bostadsrättsförening Rosenhäll Linköping Lakejen

769620-2451

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsförening Rosenhäll Linköping Lakejen 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Linköping.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger Lakejen 9 i Linköpings kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 35 lägenheter uppförda.

Byggnaderna är uppförda 2018. Fastighetens adress är Rosengatan 1 A-C.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Folksam Ömsesidig Sakförsäkring.

Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 ROK: 9 st
2 ROK: 4 st
3 ROK: 14 st
4 ROK: 7 st
5 ROK: 1 st
Totalt: 35 st

Dessutom tillkommer

MC-plats: 2 st
Lokaler: 2 st
Garage: 24 st

Total bostadsarea: 2 740 m²

Total lokalarea: 790 m²

Årets taxeringsvärde: 94 502 000 kr

Föregående års taxeringsvärde: 94 288 000 kr

Under året har Estate Concierge Linköping AB biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer och underhåll för 393 tkr och planerat underhåll för 6 tkr (Hissbesiktning).

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2023 och visar ett underhållsbehov på 330 tkr per år för de närmaste 30 åren. För att klara av det framtida underhållsbehovet sätts en årlig summa av till en fond för yttre underhåll och med hänsyn till det ingående fondvärdet blir den årliga rekommenderade fondavsättningen 323 tkr (92 kr/kvm). Denna summa kan sättas i relation till nyckeltalet sparande i flerårsöversikten för att se om föreningen har ett sparande som täcker det framtida underhållet av fastigheten.

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 maj 2025.

Efter ordinarie årsstämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter

	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Kristin Adolfsson	Ordförande	2026
Susanne Hagald	Ledamot	2026
Carina Lindgren	Ledamot	2026
Johan Richard	Ledamot	2027
Adam Mournie Berg	Ledamot	2027

Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	
Pernilla Nilsson	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
WeAudit Sweden AB, Emil Pettersson	Auktoriserad revisor	2026
Susanne Holmström	Förtroendevald revisor	2026

Revisorsuppleanter

	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Donderer	Förtroendevald revisor	2026

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Viktiga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen sammanträder regelbundet månadsvis och har under året haft god närvaro. Vi har som förut bjudit in till två städdagar, en på våren och en under hösten.

Vi har under året arbetat med att förbättra planteringen ut mot Rosengatan genom att delvis själva rensa vid behov men även tillfört ny jord för att växtligheten ska förbättras.

Föreningen har tre fasta lån, varav ett förföll i januari 2026 och de övriga förfaller under 2027 respektive 2028. I början av 2026 tecknade vi ett nytt lån med förfalldatum 2027 och en räntesats på 2,37%.

Under året har vi avslutat vårt konto hos Swedbank och har nu både kassa och lån under förvaltning av Handelsbanken. Delar av vår kassa har placerats som bundna medel för att erhålla bättre ränta.

Efter diverse problem med funktion på garageporten har den ersatts med två helt nya portar och ny motorfunktion.

Efter problem med vår golvvärme har arbete gjorts i ett antal lägenheter under ledning av Estate. Problemen har varit av olika karaktär i lägenheterna och fel i den gemensamma centralen i källaren har även rättats till.

Vi har omförhandlat serviceavtalet med vår förvaltare, Estate, så att uppsägning är möjlig under 2026. Under året har vi löpande haft uppföljningsmöten med Estate för att diskutera omfattning och kvalitet på de tjänster som ingår i avtalet.

I samband med ett större elavbrott under hösten slutade automatiken för dörrpassage och porttelefon att fungera i 1C. Detta blev ett tämligen komplicerat reparations- och försäkringsärendande som kommer slutföras under 2026.

Vi har bytt leverantör för servicetjänster på våra hissar. Ny leverantör är Nordisk Hiss AB. Ny leverantör erbjöd motsvarande omfattning till ett bättre pris.

Den förlängda garantin, efter 5-års besiktning, genomfördes med flera besiktningsmöten under sista kvartalet. Vi har efter detta fått ytterligare ett år förlängd garanti på samtliga delar av trall, uteplatser och balkonger. Vi väntar fortfarande på besked avseende utomhustrapp i 1A och de sprickor som uppstått efter att Åhlin&Ekeröth under året gjort om hela trappsättningen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 60 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 59 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret beslutade styrelsen om att höja årsavgiften med 14% från 2025-01-01 samt 8% från 2026-01-01. Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 949 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 029	2 670	2 245	2 164	2 089
Resultat efter finansiella poster	-1 201	-1 101	-967	-756	-789
Soliditet (%)	75,8	76,0	76,0	76,1	76,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	989	867	716	684	686
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 087	11 150	11 226	11 303	11 379
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 284	14 364	14 463	14 562	14 660
Sparande per kvm (kr/kvm)	28	53	88	148	138
Räntekänslighet (%)	14,4	16,6	20,2	21,3	22,3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	158	148	146	140	105
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88,9	86,2	83,0	84,0	85,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Årets förlust kan härledas till dels ökade räntekostnader och höga avskrivningar men också ökade driftskostnader. För att bedöma föreningens kapacitet att finansiera kommande planerat underhåll, jämförs sparandet per kvadratmeter med det rekommenderade sparandet enligt underhållsplanen. För närvarande ligger föreningens sparande på 28 kr/kvm, vilket är lägre än det rekommenderade sparandet på 92 kr/kvm. Detta indikerar att föreningen inte uppfyller sitt sparande enligt den 30-åriga underhållsplanen. Under budgetarbetet hösten 2025 diskuterades att en justering av avgiften skulle göras till 2026. Beslut om detta togs i december 2025 och resulterade i en avgiftshöjning på 8% från och med den 1 januari 2026. För att nå det rekommenderade sparandet enligt underhållsplanen, samt att klara ett positivt kassaflöde, kommer föreningen under det kommande budgetarbetet för 2027 att granska och eventuellt justera både intäkter och kostnader ytterligare.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	132 520 000	853 500	-5 611 704	-1 100 501	126 661 295
Disposition av föregående års resultat:			-1 100 501	1 100 501	0
Reservering underhållsfond		323 000	-323 000		0
Årets resultat				-1 201 164	-1 201 164
Belopp vid årets utgång	132 520 000	1 176 500	-7 035 205	-1 201 164	125 460 131

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 035 205
årets fondreservering enligt stadgarna	-323 000
årets förlust	-1 201 164
	-8 559 369
behandlas så att i ny räkning överföres	-8 559 369
	-8 559 369

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 029 291	2 669 504
Övriga rörelseintäkter		17 543	85 906
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 046 834	2 755 410
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 577 002	-1 342 701
Övriga externa kostnader	4	-133 894	-199 146
Personalkostnader	5	-59 502	-65 684
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 278 848	-1 278 848
Summa rörelsekostnader		-3 049 246	-2 886 379
Rörelseresultat		-2 412	-130 969
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 876	515
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 201 628	-970 047
Summa finansiella poster		-1 198 752	-969 532
Resultat efter finansiella poster		-1 201 164	-1 100 501
Resultat före skatt		-1 201 164	-1 100 501
Årets resultat		-1 201 164	-1 100 501

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	164 294 472	165 573 319
Summa materiella anläggningstillgångar		164 294 472	165 573 319
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	7	52 500	52 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		52 500	52 500
Summa anläggningstillgångar		164 346 972	165 625 819
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 494	5 756
Övriga fordringar		0	13 365
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 997	51 300
Summa kortfristiga fordringar		57 491	70 421
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 167 940	1 041 309
Summa kassa och bank		1 167 940	1 041 309
Summa omsättningstillgångar		1 225 431	1 111 730
SUMMA TILLGÅNGAR		165 572 403	166 737 549

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		132 520 000	132 520 000
Fond för yttre underhåll		1 176 500	853 500
Summa bundet eget kapital		133 696 500	133 373 500

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-7 035 205	-5 611 704
Årets resultat		-1 201 164	-1 100 501
Summa fritt eget kapital		-8 236 369	-6 712 205
Summa eget kapital		125 460 131	126 661 295

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	26 100 876	25 953 063
Summa långfristiga skulder		26 100 876	25 953 063

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		13 037 379	13 404 724
Leverantörsskulder		228 652	117 231
Skatteskulder		41 760	41 760
Övriga skulder		91 172	100 898
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	612 433	458 578
Summa kortfristiga skulder		14 011 396	14 123 191

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

165 572 403

166 737 549

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-2 412	-130 969
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 278 848	1 278 848
Erhållen ränta	2 876	515
Erlagd ränta	-1 201 628	-970 047

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

77 684 178 347

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-4 738	-2 707
Förändring av kortfristiga fordringar	17 668	40 276
Förändring av leverantörsskulder	111 421	-42 121
Förändring av kortfristiga skulder	-223 217	38 373

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-21 182 212 168

Finansieringsverksamheten

Förändring av skuld	147 813	-270 508
---------------------	---------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

147 813 -270 508

Årets kassaflöde

126 631 -58 340

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 041 309	1 099 648
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

1 167 940 1 041 308

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 År
Standardförbättringar	25 År

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat 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.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	-2 601 368	-2 282 796
Hysesintäkter garage momsregistrerade	-310 485	-293 760
Debiterade elavgifter moms	-108 600	-92 895
Öres- och kronutjämning	-54	-52
	-3 020 507	-2 669 503

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, sophantering, internet 250 mbit Fiber och tv-paket lagom, detta via Telia.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	388 687	222 323
Fastighetsskatt	20 880	20 880
Fastighetsförsäkring	34 879	33 693
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	103 772	103 850
Rabatt/återbäring från RB	-400	-3 952
Obligatoriska besiktningar	5 688	23 746
Snö- och halkbekämpning	24 845	29 073
Förbrukningsinventarier/material	13 882	5 453
Vatten	73 347	68 738
Fastighetsel	245 191	232 085
Uppvärmning	239 634	221 395
Sophämtning	58 357	57 251
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	348 930	313 209
Inre skötsel/städ extra	15 476	14 958
	1 573 168	1 342 702

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader (gruppkonto)	50 927	127 740
Ersättningar till revisor	32 875	27 511
Övriga förvaltningskostnader	20 531	19 704
Pantförskrivningsavgifter	13 524	2 579
Bankkostnader	3 670	3 494
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	799	1 150
Programvaror	7 172	6 168
Hyra för garage	-1 250	10 800
	128 248	199 146

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden	45 276	49 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	1 050
Sociala kostnader	14 226	15 534
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	59 502	65 684

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	173 346 471	173 346 471
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	173 346 471	173 346 471
Ingående avskrivningar	-7 773 152	-6 494 304
Årets avskrivningar	-1 278 848	-1 278 848
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 052 000	-7 773 152
Utgående redovisat värde	164 294 471	165 573 319
Bokfört värde byggnader	144 294 471	145 573 319
Bokfört värde mark	20 000 000	20 000 000
	164 294 471	165 573 319

Not 7 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar (Andelar i Intresseföreningen)	52 500	52 500
	52 500	52 500

Föreningens andelar i Riksbyggens Intresseförening redovisas för räkenskapsåret som kortfristig fordran då de har valt att utträda ur Riksbyggen och andelarna därav kommer att utbetalas.

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	39 138 255	39 357 787
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kredinstitut	-219 532	-202 540
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kredinstitut	-12 817 847	-13 202 184
	26 100 876	25 953 063

	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Låneinstitut					
Stadshypotek	2,76	2028-01-30	13 202 184	16 992	13 185 192
Stadshypotek	3,42	2026-01-30	12 952 419	134 572	12 817 847
Stadshypotek	3,17	2027-01-30	13 203 184	67 968	13 135 216
			39 357 787	219 532	39 138 255

Under nästa verksamhetsår har föreningen 1 lån som ska villkorsändras. Detta lån redovisas som kortfristigt enligt god redovisningssed men kommer att förlängas då föreningens lånefinansiering är långfristig. Faktisk kortfristig del (amortering) på föreningens lån uppgår till 219532 kr årligen.

Ny ränta vid omförhandling av lån 2025-01-30 fastställd till 2,76% samt amorteringsfrihet.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	200 798	161 064
Upplupna elavgifter	25 124	26 964
Upplupna vattenavgifter	6 469	5 796
Upplupna värmekostnader	31 803	30 478
Upplupna kostnader för renhållning	6 479	3 203
Upplupna revisionsarvoden	12 500	12 500
Upplupna styrelsearvoden	59 502	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	269 757	219 823
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	-1 250
	612 432	458 578

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	40 780 000	40 780 000
	40 780 000	40 780 000

Signaturer

Årsredovisningen beslutades

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ann-Kristin Adolfsson
Ordförande

Susanne Hagald

Carina Lindgren

Johan Richard

Adam Mournie Berg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

WeAudit Sweden AB

Emil Pettersson
Auktoriserad revisor

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

Susanne Holmström
Förtroendevald revisor