

Årsredovisning för

Brf Rosengården

746000-1576

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Rosengården, 746000-1576, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1943-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 1996-04-16 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privat bostadsföretag dvs. en äkta bostadsrättsförening.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Raden 9	1944	Malmö

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens försäkring för lägenheterna.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetens värdeår är 1946.

Byggnadens totalyta är 2 560 kvadratmeter, varav 2 483 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 77 kvadratmeter utgör lokalyta enligt taxeringsbeskedet.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till 2033.

Bostäder och lokaler

Föreningen har 54 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt. Fastigheten är klassad som flerbostadshus.

Lägenhetsfördelning

1 rok 7 st

2 rok 47 st

Under räkenskapsåret har 4 överlåtelser skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift kan tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Styrelsen

Ordinarie styrelseledamöter Valda t.o.m. årsstämman

Mohammed Baqer	Ordförande
Adriana Castiglioni	Ledamot
Nassim Sellam	Ledamot
Karin Tidbeck	Ledamot

Süleyman Celik	Suppleant
Maria Osman	Suppleant

Valberedning

Minja Odai

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda styrelsemöte.

Ordinarie årsstämma hölls 2025-06-27.

Extrastämma hölls 2025-11-02 för att välja valberedning och nya stadgar.

Revisorer
Martin Johansson MJ Revisions och redovisning
KPMG AB Suppleant Extern

Förvaltning

Reko Förvaltning AB som sköter den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregister inkl. panter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av husfasad, byte av fönster, byte av entrédörrar. Installation av bevakningskameror i källare, miljörum och cykelhus.

Medlemsinformation

Årsavgifterna höjdes med 20 % from 1 januari 2025.

Årsavgifterna kommer att höjas med 4 % from 1 januari 2026.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	2 369 779	2 031 552	2 026 896	1 896 248
Resultat efter finansiella poster	-15 942	7 501	13 960	137 470
Soliditet %	3,5	8,7	8,3	8
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	901	751	751	708
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	85,8	82	79	80,2
Skuldsättning per m ²	6 276	2 293	2 313	2 605
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	6 470	2 364	2 384	2 686
Sparande per m ²	54	142	69	136
Energikostnad per m ²	386	372	363	314
Räntekänslighet %	7,2	3,1	3,2	3,8

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Skuldsättning per m²

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per m² upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per m²

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Energikostnad per m²

Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet %

Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

Upplysning vid förlust

Omfattande renovering av fasad och fönster har påbörjats under verksamhetsåret och nya lån gör att räntekostnaderna ökat jämfört med föregående år och man har fått kostnader för nya pantbrev.

Årsavgifterna höjdes med 20 % from 1 januari 2025 och ny höjning med 4 % from 1 januari 2026 för att täcka dom ökade kostnaderna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	39 100	3 700 000	584 258	-3 711 819
Balanseras i ny räkning				7 501
Upplösning av uppskrivningsfond		-100 000		100 000
Avsättning			1 477 800	-1 477 800
lanspråktagande			-47 369	47 369
Belopp vid årets utgång	39 100	3 600 000	2 014 689	-5 034 749

	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	7 501
Balanseras i ny räkning	-7 501
Årets resultat	-15 942
Belopp vid årets utgång	-15 942

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	-5 034 750
Årets resultat	-15 942
Summa	-5 050 692
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	1 477 800
Balanseras i ny räkning	-6 528 492
Summa	-5 050 692

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 369 779	2 031 552
Övriga rörelseintäkter		237 741	243 729
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 607 520	2 275 281
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 531 648	-1 449 228
Övriga externa kostnader	4	-365 898	-259 973
Personalkostnader	5	-278 494	-263 742
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-154 066	-210 244
Summa rörelsekostnader		-2 330 106	-2 183 187
Rörelseresultat		277 414	92 094
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 534	31 935
Räntekostnader och liknande resultatposter		-318 890	-116 528
Summa finansiella poster		-293 356	-84 593
Resultat efter finansiella poster		-15 942	7 501
Resultat före skatt		-15 942	7 501
Årets resultat		-15 942	7 501

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Hyresrätter och liknande rättigheter	6	917	917
Summa immateriella anläggningstillgångar		917	917
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	5 447 050	5 601 116
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	10 538 740	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 985 790	5 601 116
Summa anläggningstillgångar		15 985 707	5 602 033
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 301	6 198
Övriga fordringar		5 997	13 929
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		74 457	72 165
Summa kortfristiga fordringar		85 755	92 292
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 358 321	1 457 660
Summa kassa och bank		1 358 321	1 457 660
Summa omsättningstillgångar		1 444 076	1 549 952
SUMMA TILLGÅNGAR		17 430 783	7 151 985

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 639 100	3 739 100
Fond för yttre underhåll		2 014 689	584 258
Summa bundet eget kapital		5 653 789	4 323 358
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 034 750	-3 711 819
Årets resultat		-15 942	7 501
Summa fritt eget kapital		-5 050 692	-3 704 318
Summa eget kapital		603 097	619 040
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	6 690 988	1 337 500
Övriga skulder		11 000	11 000
Summa långfristiga skulder		6 701 988	1 348 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	9 375 000	4 532 550
Leverantörsskulder		186 112	127 847
Skatteskulder		8 030	10 734
Övriga skulder		3 090	9 889
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		553 466	503 425
Summa kortfristiga skulder		10 125 698	5 184 445
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 430 783	7 151 985

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	277 414	92 094
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	154 066	210 244
Erhållen ränta	25 534	31 935
Erlagd ränta	-318 890	-116 528
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	138 124	217 745
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	6 537	-8 916
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	98 802	-200 937
Kassaflöde från den löpande verksamheten	243 463	7 892
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-10 538 740	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 538 740	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	10 288 438	
Amortering av skuld	-92 500	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	10 195 938	-50 000
Årets kassaflöde	-99 339	-42 108
Likvida medel vid årets början	1 457 660	1 499 768
Likvida medel vid årets slut	1 358 321	1 457 660

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) om årsredovisning samt BFNAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Detta är föreningens första räkenskapsår där K3 tillämpas.

Materiella anläggningstillgångar

Föreningens byggnad redovisas som materiell anläggningstillgång och delas upp i komponenter med väsentligt skilda nyttjandeperioder. Varje komponent skrivs av separat över dess bedömda nyttjandeperiod. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar	År
Stomme & grund	39
Stamledning värme	5
Stamledning VA	32
Yttertak	31
EI	24
Balkonger	24
Ventilation	19
Uppskrivning byggnad	40

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Årsavgifter	2 236 956	1 865 508
Årsavgifter lokal	42 828	35 688
Hyra lokal	48 000	48 000
Försäljning av tjänst	41 995	82 360
Summa	2 369 779	2 031 556

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Städning	77 432	79 000
Bevakning	76 553	0
Gård	3 451	2 145
Snöröjning	0	259
Jouravtal	23 121	18 812
Serviceavtal	8 400	8 400
Förbrukningsmaterial	1 080	1 990
Reparationer fastighet	12 373	8 728
Reparationer gård	0	11 628
Reparationer el	0	2 413
Reparation ventilation	0	4 450
Reparationer trapphus	22 503	0
Reparationer tvättstuga	5 738	11 939
Reparationer lås	14 278	300
Reparation vattenskada	0	4 168
Planerat underhåll	0	47 369
El	244 803	252 182
Värme	509 341	486 441
Vatten	234 883	212 554
Renhållning	43 903	48 806
Fastighetsförsäkring	51 559	53 497
Kabel-TV	48 960	48 260
Bredband	54 444	52 027
Fastighetsskatt	98 826	93 860
Summa	1 531 648	1 449 228

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Kontorsmaterial	3 825	0
Mobiltelefon	10 029	9 945
Datakommunikation	2 264	2 243
Föreningskostnader	945	0
Styrelsekostnader	7 556	7 019
Ersättning till revisor	23 125	26 875
Förvaltningskostnader	111 262	103 771
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 219	6 022
Konsultarvoden	0	97 500
Bankkostnader	193 853	5 057
Övriga externa kostnader	7 280	0
Föreningsavgifter	1 540	1 541
Lämnade bidrag och gåvor	1 000	0
Summa	365 898	259 973

Not 5 Medelantalet anställda

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Medelantalet anställda	1	1

Not 6 Hyresrätter och liknande rättigheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	917	917
Utgående anskaffningsvärden	917	917
Redovisat värde	917	917

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 089 477	8 089 477
Utgående anskaffningsvärden	8 089 477	8 089 477
Ingående avskrivningar	-2 488 361	-2 278 117
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-154 066	-210 244
Utgående avskrivningar	-2 642 427	-2 488 361
Redovisat värde	5 447 050	5 601 116
Taxeringsvärde		
Byggnader	26 420 000	20 221 000
Mark	10 553 000	11 763 000
Summa taxeringsvärde	36 973 000	31 984 000

Kommentar till not

I redovisar värde vid årets slut ingår mark med 134.300 kr.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	201 443	201 443
Utgående anskaffningsvärden	201 443	201 443
Ingående avskrivningar	-201 443	-201 443
Utgående avskrivningar	-201 443	-201 443
Redovisat värde	0	0

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Förändringar av anskaffningsvärden		
Nedlagda utgifter	10 538 740	
Utgående anskaffningsvärden	10 538 740	
Redovisat värde	10 538 740	

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	2025-12-31	2024-12-31
Swedbank Hypotek			0	1 432 550
Swedbank Hypotek	1,45	2026-01-23	1 287 500	1 337 500
Swedbank Hypotek	3,507	2026-03-28	3 100 000	3 100 000
Swedbank Hypotek	2,93	2027-04-23	6 690 988	0
Swedbank Hypotek	2,672	2026-02-28	4 987 500	0
Kortfristig del av lång skuld			-9 375 000	-4 532 550
Summa			6 690 988	1 337 500

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	16 121 938	6 833 195
Summa ställda säkerheter	16 121 938	6 833 195

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vi har avtalat med grannföreningen Brf Grängeshus om att de ska få plantera lite växter på vår baksida. Detta medför dock inga kostnader för vår förening.

Malmö

Min revisionsberättelse har lämnats

 **visma sign**
www.vismasign.com

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This document contains 14 pages before this page
Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende