

Årsredovisning 2025

Brf Rosendal

746000-2418



Välkommen till årsredovisningen för Brf Rosendal

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö Kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1938-02-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Viadukten 10		

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1938.

Föreningen har 39 bostadsrätter om totalt 2 033 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 033 kvm.

Styrelsens sammansättning

John Fredrik Jansson	Ordförande
Erika Rossing	Styrelseledamot
Linda Lundberg	Styrelseledamot
Viktor Friberg	Styrelseledamot

Valberedning

Gert- Arne Olsson
Gunnel Klingberg

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen i sin helhet eller av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Johan Lidehäll Auktoriserad revisor LR Revision Sydpartner AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- | | | |
|-------------|---|--|
| 2017 | ● | Målning av husgrund
Tvättning av fasad |
| 2019 | ● | Nytt golv gjutet i sophus
Tätning av sophus
Byte av belysning i trapphus och utomhus |
| 2020 | ● | Installation av nytt passagesystem
Spolning av avloppsstammar |
| 2021 | ● | Byte av belysning i sophus
Installation av ny tvättmaskin, torktumlare och mangel |
| 2022 | ● | Uppdatering av hisskorg samt byte av hisslinor i hissen på Saarisvägen. |
| 2023 | ● | OVK- obligatorisk ventilationskontroll
Byte av stigarledningar i föreningens elstammar
Tätning av sophus
Byte av elmätartavlor i de lägenheter där behov fanns
Fräsning av köksstammar |
| 2024 | ● | Tätning utomhus av före detta sopnedkast
Ny tvättmaskin |
| 2025 | ● | Målning av miljöhus |

Planerade underhåll

- | | | |
|-------------|---|--|
| 2026 | ● | Spolning av spill och dagvattenledningar
Förstudie av vatten och avlopp
Elrevision
Byte av cirkulationspump och expansionskärl i undercentral |
|-------------|---|--|

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Intäkterna från årsavgifter täcker de löpande driftkostnaderna. Årets resultat påverkas i huvudsak av avskrivningar och planerat underhåll, vilka inte har någon direkt likviditetspåverkan. Mot denna bakgrund har styrelsen beslutat att lämna årsavgifterna oförändrade för 2026.

Förändringar i avtal

Föreningen har under räkenskapsåret tecknat ett nytt kollektivt avtal med Ownit avseende bredbandstjänster. Avtalet löper över en period om 60 månader.

Genom avtalet tillhandahålls samtliga hushåll i föreningen bredbandstjänster omfattande en överföringshastighet upp till 1000/100 Mbit/s, en (1) IP-adress per hushåll samt tillgång till teknisk support. Avtalet börjar gälla och tillämpas från och med uppgraderingen av föreningens bredbandsplattform, vilken planeras att genomföras i början av 2026.

Kostnaden för tjänsten uppgår till 76 kronor per månad och hushåll.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 45 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 42 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 521 628	1 502 309	1 503 221	1 505 699
Resultat efter fin. poster	114 639	65 187	-269 796	257 410
Soliditet (%)	70	65	67	66
Yttre fond	1 521 326	1 367 326	1 808 679	1 654 679
Taxeringsvärde	30 400 000	26 600 000	26 600 000	26 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	734	734	734	734
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,1	99,4	97,9	98,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	415	439	462	486
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	415	439	462	486
Sparande / kvm totalyta, kr	94	53	181	148
Elkostnad / kvm totalyta, kr	37	35	33	42
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	143	138	139	114
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	69	59	49	51
Energikostnad / kvm totalyta, kr	249	232	220	208
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,54	5,16	1,88	1,04
Räntekänslighet (%)	0,57	0,60	0,63	0,66

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	51 840	-	-	51 840
Fond, yttre underhåll	1 367 326	-	154 000	1 521 326
Reservfond	7 760	-	-	7 760
Balanserat resultat	1 072 426	65 187	-154 000	983 613
Årets resultat	65 187	-65 187	114 639	114 639
Eget kapital	2 564 539	0	114 639	2 679 178

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	983 613
Årets resultat	114 639
Totalt	1 098 252

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Att från yttre fond i anspråk ta	-3 956
Balanseras i ny räkning	1 102 208
	1 098 252

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 521 628	1 502 309
Övriga rörelseintäkter	3	0	-4
Summa rörelseintäkter		1 521 628	1 502 305
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 080 172	-1 146 889
Övriga externa kostnader	9	-142 218	-125 581
Personalkostnader	10	-92 861	-95 407
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-71 580	-43 236
Summa rörelsekostnader		-1 386 831	-1 411 113
RÖRELSERESULTAT		134 797	91 192
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 608	21 225
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-30 766	-47 229
Summa finansiella poster		-20 158	-26 004
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		114 639	65 187
ÅRETS RESULTAT		114 639	65 187

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	1 856 652	1 928 232
Summa materiella anläggningstillgångar		1 856 652	1 928 232
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 856 652	1 928 232
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 522	0
Övriga fordringar	13	1 840 730	1 832 233
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	69 919	105 037
Summa kortfristiga fordringar		1 917 171	1 937 270
Kassa och bank			
Kassa och bank		59 725	57 603
Summa kassa och bank		59 725	57 603
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 976 896	1 994 873
SUMMA TILLGÅNGAR		3 833 547	3 923 105

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 840	51 840
Uppskrivningsfond		7 760	7 760
Fond för yttre underhåll		1 521 326	1 367 326
Summa bundet eget kapital		1 580 926	1 426 926
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		983 613	1 072 426
Årets resultat		114 639	65 187
Summa fritt eget kapital		1 098 252	1 137 613
SUMMA EGET KAPITAL		2 679 178	2 564 539
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	844 156	892 156
Leverantörsskulder		81 938	244 515
Skatteskulder		7 506	3 840
Övriga kortfristiga skulder		21 884	22 345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	198 885	195 710
Summa kortfristiga skulder		1 154 369	1 358 566
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 833 547	3 923 105

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	134 797	91 192
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	71 580	43 236
	206 378	134 428
Erhållen ränta	10 608	21 225
Erlagd ränta	-30 766	-44 663
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	186 219	110 989
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	28 516	-21 374
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-156 197	173 610
Kassaflöde från den löpande verksamheten	58 538	263 225
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-48 000	-48 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-48 000	-48 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	10 538	215 225
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 884 335	1 669 110
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 894 873	1 884 335

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rosendal är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Föreningen har från och med räkenskapsåret 2025 upprättat årsredovisningen enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 419 972	1 419 972
Kabel-TV/Bredband	72 960	72 960
Övriga intäkter	28 696	9 377
Summa	1 521 628	1 502 309

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	-4
Summa	0	-4

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastskötsel/städ tjänster	0	20 956
Fastighetsskötsel	194 055	118 842
Städning	0	4 994
Besiktning och service	26 753	69 991
Trädgårdsarbete	0	3 331
Övrigt	1 600	11 557
Snöskottning	26 750	22 795
Summa	249 158	252 467

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	1 100
Bostäder VVS	0	6 525
Tvättstuga	0	62 820
Soprum/miljöanläggning	15 000	1 225
Dörrar och lås/porttele	0	7 019
Övriga gemensamma utrymmen	3 644	1 005
VA	3 398	0
El	0	5 144
Hissar	9 072	16 203
Balkonger	27 995	0
Staket/grind/terrass	2 028	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	75 000
Summa	61 137	176 041

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Gård/markytor	3 956	0
Summa	3 956	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	75 393	70 169
Uppvärmning	291 150	281 017
Vatten	140 273	120 764
Sophämtning	41 895	32 421
Summa	548 711	504 371

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	27 763	26 116
Övrigt	10 038	12 813
Kabel-TV	39 213	38 552
Bredband	54 720	72 960
Bredband/Kabeltv	18 240	0
Fastighetsskatt	67 236	63 570
Summa	217 210	214 011

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	63
Övriga förvaltningskostnader	29 957	27 182
Juridiska kostnader	27 373	10 931
Revisionsarvoden	17 000	12 250
Ekonomisk förvaltning	67 888	66 296
Konsultkostnader	0	8 859
Summa	142 218	125 581

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	69 900	72 600
Övriga personalkostnader	1 000	0
Sociala avgifter	21 961	22 807
Summa	92 861	95 407

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	30 737	47 229
Övriga räntekostnader	29	0
Summa	30 766	47 229

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	5 208 888	5 208 888
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 208 887	5 208 888
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 280 656	-3 237 420
Årets avskrivning	-71 580	-43 236
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 352 235	-3 280 656
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 856 652	1 928 232
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 200 000	16 200 000
Taxeringsvärde mark	9 200 000	10 400 000
Summa	30 400 000	26 600 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 581	5 501
Nabo Klientmedelskonto	776 743	746 454
Borgo	1 058 406	1 080 278
Summa	1 840 730	1 832 233

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 261	10 194
Fastighetsskötsel	0	37 725
Försäkringspremier	9 461	8 843
Kabel-TV	9 901	9 793
Bredband	0	18 240
Förvaltning	21 296	20 242
Summa	69 919	105 037

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-03	3,35 %	844 156	892 156
Summa			844 156	892 156
Varav kortfristig del			844 156	892 156

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 604 156 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 935	3 628
El	6 298	6 463
Uppvärmning	37 248	36 037
Utgiftsräntor	2 253	2 566
Vatten	11 290	10 637
Förutbetalda avgifter/hyror	126 861	125 379
Beräknat revisionsarvode	13 000	11 000
Summa	198 885	195 710

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	2 776 800	2 776 800

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-08.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö Kommun

John Fredrik Jansson
Ordförande

Erika Rossing
Styrelseledamot

Linda Lundberg
Styrelseledamot

Viktor Friberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

LR Revision Sydpartner AB
Johan Lidehäll
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rosendal

Org.nr 746000-2418

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rosendal för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rosendal för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Lidehäll
Auktoriserad revisor