



Brf Carl Rosénsgränd i Uddevalla

758500-2517
Räkenskapsåret 2024-2025

**Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Carl Rosénsgränd i Uddevalla
avger härmed följande
årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025.**

INNEHÅLL

SIDA

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1971-03-29.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Lillbräckan 1 med adress Carl Roséns gränd i Uddevalla kommun, Västra Götalands län sedan 1973. Marken innehas med tomträtt, och avtalet löper fr.o.m. 2023-01-01 till 2032-12-31. Fastigheten omfattar totalt 138 lägenheter på tillsammans 9 157 kvm samt förråd som kan hyras.

För medlemmarnas gemensamma bruk finns tre tvättstugor samt en samlingslokal som kan nyttjas för olika evenemang och aktiviteter. Dessa utrymmen bidrar till att skapa en god gemenskap och service för de boende.

Fastigheten är även utrustad med garage och parkeringsdäck, vilket ger goda parkeringsmöjligheter för medlemmar och besökare. Detta kompletterar övriga gemensamma funktioner och bidrar till en välfungerande boendemiljö.

Föreningen förvaltar fastigheten med fokus på långsiktigt underhåll, trygghet och trivsel. Arbetet omfattar såväl tekniska som estetiska åtgärder, med målsättningen att bevara fastighetens värde över tid och samtidigt skapa en attraktiv och hållbar boendemiljö för föreningens medlemmar.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar i Göteborg.

Medlemmar

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 163, under året har 9 överlåtelse skett och vid årets slut var antalet medlemmar 171 st.

Styrelsens sammansättning

Fram t.o.m. juni 2025 har styrelsen haft följande sammansättning:

Robert Lato, ordförande
Ewa Lato, ledamot
Leif Björk, ledamot
Eija Turunen, ledamot
Dobрила Ostojic, ledamot
John Houmann Andersen, suppleant
Khuram Parwiz, suppleant
Gert-Åke Nilsson, suppleant

I juli avgick styrelsen och ny stämma hölls 2025-08-27. Till ny styrelse valdes:

David Bonilla Baires, ordförande
Kerstin Pettersson, ledamot
Dennis Johansson, ledamot
Salar Asker Zada, ledamot
Rasha Sultan, ledamot
Arne Johansson, suppleant
Stefan Johansson, suppleant
Gert-Åke Nilsson, suppleant

Firmatecknare

Föreningens firma har, förutom av styrelsen i sin helhet, tecknats av styrelseledamöter, två i förening.

Revisor

Revisor är David Walman och revisorssuppleant är Lars Nivard.

Sammanträden och styrelsemöten

Ett informationsmöte hölls 4 april 2025 på begäran av medlemmarna för att styrelsen skulle informera och svara på frågor gällande föreningens ekonomiska status, försenade årsredovisningar, teknisk förvaltning med mera.

Underhållsplan

Det finns en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069.

Väsentliga händelser under året

Under året har föreningen arbetat med att förtydliga och modernisera de interna riktlinjerna. Nya ordningsregler har upprättats och distribuerats till samtliga medlemmar. Reglerna syftar till att skapa en tydligare struktur för användning av gemensamma utrymmen, öka trivseln samt främja en trygg och välordnad boendemiljö.

Föreningen har inlett ett samarbete med Citypark, vilket även innefattar ett brottsförebyggande arbete.

Vidare har kamerabevakning installerats i området som en del av ett kommunalt övergripande arbete. Dessa åtgärder har bidragit till ökad säkerhet och trygghet för de boende.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En betydande organisatorisk förändring inträffade under året då den dåvarande styrelsen valde att plötsligt avgå. För att säkerställa kontinuitet i föreningens förvaltning sammankallades medlemmarna till en extra föreningsstämma den 27 augusti. Vid stämman valdes en ny styrelse, vilken tillträtt med fokus på att förvalta föreningens tillgångar långsiktigt och vidareutveckla verksamheten. Samtidigt valdes en ny revisor för att stärka föreningens kontrollfunktion.

Stämmor hölls 25 september 2025 för räkenskapsåren 2021-2022, 2022-2023 samt 2023-2024.

Den nya styrelsen har påbörjat arbetet med att uppdatera den långsiktiga underhållsplanen. Avsikten är att prioritera åtgärder som rör utemiljön, och att fräscha upp gemensamma ytor. Arbetet med planen kommer att ge en tydlig struktur för framtida underhåll och investeringar, med fokus på att säkerställa både funktion och trivsel för föreningens medlemmar.

Uppllysning vid negativt resultat

Årets förlust beror till största delen på kostnader för den tvist som föreningen har med SBC. Därtill kommer retroaktivt fakturerade kostnader för tomträttsavgäld.

Administration

Sedan 1 januari 2025 är det Redisa Ekonomisk Förvaltning AB som sköter den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.

Flerårsöversikt	24/25	23/24	22/23	21/22
Nettoomsättning (tkr)	7 527	7 590	7 577	7 603
Resultat efter finans. poster (tkr)	-442	469	1 316	-489
Soliditet	17	23	20	7
Årsavgift kr/kvm	766	781	---	---
Skuld kr/kvm	586	674	---	---
Skuld kr/kvm upplåten yta	663	674	---	---
Sparande kr/kvm	71	276	---	---
Räntekänslighet	0,87	0,86	---	---
Energikostnad kr/kvm	213	236	---	---
Årsavgift, andel av tot. intäkter	93,0 %	92,2 %	---	---

Förändringar eget kapital	2024-06-30	Disp. av föreg. års resultat	Disposition av övriga poster	2025-06-30
Inbetalda insatser	407 720			407 720
Upplåtelseavgifter	448 217			448 217
Fond för yttre underhåll	626 898		-626 898	0
Balanserat resultat	401 391	468 656	626 898	1 496 945
Årets resultat	468 656	-468 656		-442 093
Eget kapital	2 352 882			1 910 789

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten med årets resultat	1 496 945
	<u>-442 093</u>
	1 054 852
behandlas så att	
till yttre reparationsfond avsätts	-297 300
i ny räkning överföres	<u>1 352 152</u>
	1 054 852

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		7 527 121	7 590 166
Övriga rörelseintäkter		22 865	172 787
Summa rörelseintäkter		7 549 986	7 762 953
Rörelsekostnader			
Fastighets- och driftskostnader	3	-6 102 589	-4 917 922
Övriga externa kostnader	4	-1 146 376	-1 420 850
Personalkostnader		-24 969	-162 205
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-491 481	-491 481
Summa rörelsekostnader		-7 765 415	-6 992 458
Rörelseresultat		-215 429	770 495
Finansiella poster			
Ränteintäkter		50 057	29 895
Räntekostnader		-276 721	-331 733
Summa finansiella poster		-226 664	-301 838
ÅRETS RESULTAT		-442 093	468 656

Balansräkning

	Not	2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	3 907 323	4 395 404
Markanläggning	6	44 200	47 600
Inventarier	7	0	0
Summa anläggningstillgångar		3 951 523	4 443 004
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 551 384	248 559
Övriga fordringar		135 194	305 461
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		244 479	202 157
Summa kortfristiga fordringar		1 931 057	756 177
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 376 448	5 129 140
Summa kassa och bank		5 376 448	5 129 140
Summa omsättningstillgångar		7 307 505	5 885 316
SUMMA TILLGÅNGAR		11 259 028	10 328 321

Balansräkning

	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		855 937	855 937
Fond för yttre underhåll		0	626 898
Summa bundet eget kapital		855 937	1 482 835
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 496 945	401 391
Årets resultat		-442 093	468 656
Summa fritt eget kapital		1 054 852	870 047
Summa eget kapital		1 910 789	2 352 882
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	6 075 000	6 175 000
Leverantörsskulder		926 186	978 235
Skatteskulder		29 901	24 424
Övriga skulder		68 796	5 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	2 248 357	792 780
Summa kortfristiga skulder		9 348 240	7 975 439
S:A EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 259 028	10 328 321

Kassaflödesanalys

1 juli – 30 juni	2024/25	2023/24
Intäkter	7 549 986	7 762 953
Summa intäkter	7 549 986	7 762 953
Driftskostnader	6 102 589	4 918 740
Förvaltnings- och externa kostnader	1 146 376	1 420 032
Personalkostnader	24 969	162 205
Ränteintäkter	-50 057	-29 895
Räntekostnader	276 721	331 734
Summa kostnader	7 500 598	6 802 816
Likviditet från resultatet	49 388	960 137
Kundfordringar	-1 302 825	-113 869
Övriga kortfristiga fordringar	127 944	-139 809
Leverantörsskulder	-52 049	444 441
Övriga kortfristiga skulder	1 524 850	99 332
Likviditet från rörelsekapitalet	297 920	290 095
Akkumulerad likviditet från rörelsen	347 308	1 250 232
Nettoinvesteringar	0	0
Nettoförändring, långfristiga lån	-100 000	-75 000
Likviditet från investeringar och lån	-100 000	-75 000
Akkumulerad likviditetsförändring	247 308	1 175 232
Ingående likvida medel	5 129 140	3 953 908
Förändring under året	247 308	1 175 232
Utgående likvida medel	5 376 448	5 129 140

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen för Brf Carl Rosénsgränd i Uddevalla har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivning har i år skett med samma belopp som tidigare år i avvaktan på fastighetens indelning i olika komponenter.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	3,25 %
Markanläggning	5,00 %

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.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder även om avsikten är att förlänga lånet.

Not 2

Rörelseintäkter

	2024-2025	2023-2024
Årsavgifter, bostäder	7 017 796	7 021 620
Hyra, garage och parkering	314 999	324 421
Hyra, förråd	34 922	45 194
Bredband/TV	132 354	133 164
Avgift, andrahandsuthyrning	21 726	24 960
Övriga ersättningar från boende	5 324	40 807
Summa rörelseintäkter	7 527 121	7 590 166
Övriga ersättningar, bidrag och intäkter	22 865	172 787
Summa intäkter	7 549 986	7 762 953

Not 3	2024-2025	2023-2024
Fastighets- och driftskostnader		
Fastighetsskötsel	680 882	75 521
Städning	135 048	-
Obligatoriska besiktningar	2 653	7 700
Skadedjursbekämpning	30 000	-
Bevakningskostnader	63 635	2 938
Skötsel, garage och parkering	226 304	19 975
Skötsel, utemiljö	7 974	1 288
Snöröjning och sandning	-6 461	165 137
Övrig fastighetsskötsel	13 335	45 825
Reparationskostnader	539 403	85 716
Underhåll	681 558	1 416 875
Fastighetsel	257 102	298 218
Fjärrvärme	1 140 526	1 150 080
Vatten och avlopp	807 145	710 001
Avfallshantering	132 993	95 513
Fastighetsförsäkring	212 400	71 412
Tomträttsavgäld*	590 490	259 720
Digitala tjänster	326 689	262 234
Fastighetsskatt	260 912	249 770
Summa fastighets- och driftskostnader	6 102 589	4 917 922
* Kostnaden för tomträtt inkluderar även retroaktiv fakturering för tiden 2023-01-01—2024-06-30.		

Not 4	2024-2025	2023-2024
Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier	94 018	818
Kontor och administration	18 585	14 957
Revisionskostnader**	71 844	14 000
Ekonomisk förvaltning	217 714	1 205 784
Bankkostnader	5 898	-
IT-tjänster och konsultarvoden	120 755	13 000
Advokat och rättegångskostnader	600 264	137 701
Övriga externa kostnader	17 298	34 590
Summa externa kostnader	1 146 376	1 420 850
** Revisionskostnaderna avser de senaste fyra åren.		

<i>Not 5</i>	2024-2025	2023-2024
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde*	14 958 689	14 958 689
Ackumulerade avskrivningar	-10 563 285	-10 075 204
Årets avskrivning	-488 081	-488 081
Utgående redovisat värde	3 907 323	4 395 404

<i>Not 6</i>	2024-2025	2023-2024
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	68 000	68 000
Ackumulerade avskrivningar	-20 400	-17 000
Årets avskrivning	-3 400	-3 400
Utgående redovisat värde	44 200	47 600

<i>Not 7</i>	2024-2025	2023-2024
Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	44 255	44 255
Ingående avskrivningar	-44 255	-44 255
Utgående redovisat värde	0	0

Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde, byggnader	75 217 000	74 400 000
Taxeringsvärde, mark	<u>23 883 000</u>	<u>30 083 000</u>
	99 100 000	104 483 000

<i>eller</i>		
Taxeringsvärde, bostäder	96 800 000	(---)
Taxeringsvärde, lokaler	<u>2 300 000</u>	<u>(---)</u>
	99 100 000	104 483 000

Not 8
Skulder till kreditinstitut

	<i>Slutbetalningsdag</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Belopp</i>	<i>Belopp</i>
		<i>2025-06-30</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
Stadshypotek 596268	2025-07-02	3,9 %	2 075 000	2 175 000
Stadshypotek 664143	2025-07-22	3,9 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek 679022	2025-09-23	3,7 %	2 000 000	2 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			6 075 000	6 175 000

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut 6 075 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

<i>Not 9</i>	2024-2025	2023-2024
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
El	18 014	18 054
Värme	58 567	55 471
Avfallshantering	12 355	–
Ränta	35 954	51 828
Arvoden och arbetsgivaravgifter	–	–
Beräknat arvode för revision*	85 844	14 000
Övriga upplupna kostnader	276 105	63 866
Förutbetalda intäkter	1 761 518	589 561
Summa upplupet/förutbetalt	2 248 357	792 780

Detta års upplupna revisionskostnader avser 4 årsredovisningar.

<i>Not 10</i>		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	13 688 000	13 688 000

Uddevalla, det datum som framgår av våra digitala underskrifter

David Bonilla Baires, ordförande

Kerstin Pettersson

Dennis Johansson

Salar Asker Zada

Rasha Sultan

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats



David Walman
Walmans BRF-revisor AB
2025-11-14

Verifikat

Document ID 09222115557562106884

Dokument

Brf Carl Rosensgränd - Årsredovisning 2024-2025
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2025-11-12 09:42:59 CET (+0100) av
esignering.se (e)
Färdigställt 2025-11-13 19:36:29 CET (+0100)

Initierare

esignering.se (e)
esignering.se
kontrakt@esignering.se

Signerare

David Bonilla Baires (DBB)
david.bonillabaires@uddevalla.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DAVID BONILLA BAIRE"
Signerade 2025-11-13 19:31:10 CET (+0100)

Kerstin Pettersson (KP)
tizzan58@me.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KERSTIN PETTERSSON"
Signerade 2025-11-13 19:36:29 CET (+0100)

Dennis Johansson (DJ)
dennis.medkoppen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DENNIS JOHANSSON"
Signerade 2025-11-13 19:33:18 CET (+0100)

Salar Asker Zada (SAZ)
salarmeer@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SALAR ASKER ZADA"
Signerade 2025-11-13 19:30:26 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557562106884

Rasha Sultan (RS)
rasha.sultan@uddevalla.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RASHA SULTAN"
Signerade 2025-11-13 19:31:11 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Carl Rosénsgränd i Uddevalla
758500-2517**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Carl Rosénsgränd i Uddevalla för år 2024-2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-06-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Carl Rosénsgränd i Uddevalla för år 2024-2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Under perioden har styrelsen ej hållit någon årsstämma enligt stadgarnas tidsbestämmelser.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen men kan inte rekommendera periodens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



2025-11-14

Walmans BRF-revisorer AB
David Walman
Revisor