

Årsredovisning 2025

Brf Rosendals Port

769634-8767



 HkgwrK0GYWe-ByW_SKAzYZg

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Rosendals Port

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-06-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KÅBO 62:1	2021	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023.

Föreningen har 129 bostadsrätter om totalt 8 355 kvm och 2 uthyrda lokaler om 154 kvm. Föreningen har en garageyta om 1 042 kvm. Byggnadernas totalyta är 9 551 kvm.

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök	15 st
2 rum och kök	53 st
3 rum och kök	34 st
4 rum och kök	27 st

Styrelsens sammansättning

Nils Bertil Hansson	Ordförande
Ebba Hellstrand	Styrelseledamot
Karin Axelsson Zaar	Styrelseledamot
Oisin Challoner	Styrelseledamot
Per Ivar Wahl	Styrelseledamot
Shiva Aydin	Styrelseledamot
Johan Barrenstam	Styrelseledamot tom. 2025-09-23
Carolina Carlberg	Suppleant
Christian Sonehag	Suppleant
Johan Dirfors	Suppleant
Madelene Jingström	Suppleant

Valberedning

Pär-Ola Borgestig (sammankallande)
Kejvan Ghofranpanah
Fredrik Marcus

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening

Revisorer

Niclas Wärenfeldt	Revisor	BoRevision i Sverige AB
Lizette Söderdahl	Revisorssuppleant	BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2053.
Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Planerade underhåll

2026 ● OVK, Obligatorisk ventilationskontroll

Avtal med leverantörer

Dörrar, lås, porttelefoni	Byggbeslag
Ekonomisk förvaltning	Simpleko
El	Vattenfall
El avfall	Ragn-Sell
Fjärrvärme	Vattenfall
FNI, fastighetsnära insamling	Uppsala Vatten / Returpapperscentralen
Hissar	Kone
Serviceavtal UC och Ventilation	Bravida
Städning av trapphus	Städgruppen i Uppsala AB
Teknisk förvaltning	Bredablick

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgiften höjdes 2025-01-01 med 6,5 %.

En avgiftshöjning från 2026-01-01 beslutades med 7 % av styrelsen i samband med budgetarbetet inför kommande år.

Resultatet för 2025 var negativt med -4 858 Kkr. I resultatet ingår avskrivningar som inte påverkar föreningens kassa med 5 702 Kkr och dessa överstiger det negativa resultatet.

Kassaflödet för året var negativt med -1 556 Kkr.

Förändringar i avtal

Serviceavtal har ingåtts med Bravida, från 2026-01-01, avseende undercentralen, ventilationssystemet och laddboxarna. Vidare har serviceavtal har ingåtts med Vattenfall avseende fjärrvärmen.

Övriga uppgifter

Den 22 maj genomfördes föreningens första ordinarie årsstämma i boendestyrelsens egen regi. Under vecka 41 och 42 utfördes tvåårsbesiktningen inom ramen för gällande garanti- och entreprenadåtaganden.

I övrigt har inga händelser av väsentlig eller extraordinär karaktär inträffat som bedöms påverka föreningens ställning eller resultat.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 205 st. Tillkommande medlemmar under året var 37 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 230 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 22 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 771 057	6 128 311	-	-
Resultat efter fin. poster	-4 858 048	-4 619 065	-	-
Soliditet (%)	76	74	43	-
Yttre fond	774 105	-	-	-
Taxeringsvärde	397 754 000	344 133 000	-	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	829	653	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,2	41,3	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 626	14 759	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 794	12 925	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	88	88	-	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	53	29	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	81	50	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	46	34	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	180	114	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,90	22,6	-	-
Räntekänslighet (%)	17,65	24,56	-	-

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 el och vatten (totalt 636 291 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Upplysning vid förlust

Resultatet för 2025 var negativt med -4 858 Kkr. I resultatet ingår avskrivningar som inte påverkar föreningens kassa med 5 702 Kkr och dessa överstiger det negativa resultatet. Räknas avskrivningarna bort skulle resultatet varit positivt.

Årsavgifterna höjdes 2025 med 6,5 % och vidare 2026 med 7 % för att öka föreningens intäkter.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	322 100 000	-	-	322 100 000
Upplåtelseavgifter	59 569 650	-	-	59 569 650
Fond, yttre underhåll	0	-	774 105	774 105
Balanserat resultat	0	-4 619 065	-774 105	-5 393 170
Årets resultat	-4 619 065	4 619 065	-4 858 048	-4 858 048
Eget kapital	377 050 585	0	-4 858 048	372 192 536

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 393 170
Årets resultat	-4 858 048
Totalt	-10 251 219

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	774 105
Balanseras i ny räkning	-11 025 324
	-10 251 219

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	7 771 056	6 128 311
Övriga rörelseintäkter	3	1 558 792	7 099 460
Summa rörelseintäkter		9 329 848	13 227 771
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 242 665	-2 219 963
Övriga externa kostnader	8	-383 908	-175 988
Personalkostnader	9	-101 894	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 701 639	-5 694 717
Summa rörelsekostnader		-9 430 105	-8 090 668
RÖRELSERESULTAT		-100 257	5 137 103
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		44 058	-2 446
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-4 801 849	-9 753 722
Summa finansiella poster		-4 757 791	-9 756 168
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 858 048	-4 619 065
ÅRETS RESULTAT		-4 858 048	-4 619 065

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	494 151 878	499 846 598
Maskiner och inventarier	12	68 619	0
Summa materiella anläggningstillgångar		494 220 497	499 846 598
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		494 220 497	499 846 598
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 673	34 609
Övriga fordringar	14	88 686	1 710 165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	321 187	378 707
Summa kortfristiga fordringar		428 546	2 123 481
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	2 019 928	0
Summa kortfristiga placeringar		2 019 928	0
Kassa och bank	17		
Kassa och bank		974 862	4 550 919
Summa kassa och bank		974 862	4 550 919
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 423 336	6 674 400
SUMMA TILLGÅNGAR		497 643 833	506 520 998

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		381 669 650	381 669 650
Fond för yttre underhåll		774 105	0
Summa bundet eget kapital		382 443 755	381 669 650
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 393 170	0
Årets resultat		-4 858 048	-4 619 065
Summa ansamlad förlust		-10 251 219	-4 619 065
SUMMA EGET KAPITAL		372 192 536	377 050 585
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	96 310 212	97 796 676
Summa långfristiga skulder		96 310 212	97 796 676
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	25 889 181	25 517 565
Leverantörsskulder		275 242	307 607
Skatteskulder		66 962	647 990
Övriga kortfristiga skulder	19	2 077 505	4 429 658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	832 194	770 918
Summa kortfristiga skulder		29 141 084	31 673 737
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		497 643 833	506 520 998

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-100 257	5 137 103
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 701 639	5 694 717
	5 601 382	10 831 820
Erhållen ränta	36 994	-2 446
Erlagd ränta	-4 775 978	-9 753 722
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	862 398	1 075 652
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 701 999	23 713 576
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 930 140	4 073 109
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-365 743	28 862 337
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-75 538	-35 991 315
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-75 538	-35 991 315
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	165 726 400
Upptagna lån	0	43 134 474
Amortering av lån	-1 114 848	-198 281 522
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 114 848	10 579 352
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 556 129	3 450 374
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 550 919	1 100 544
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 994 790	4 550 919

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rosendals Port är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, 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:

Stomme och grund	0,83 %
Stamledningar Värme	2,00 %
El	2,50 %
Yttertak	2,50 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,50 %
Ventilation	4,00 %
Byggnad	2,00 - 6,67 %
Hissar	4,00 %
Balkonger	4,00 %
Installationer	10,00 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	6 013 380	4 882 885
Rabatter	-43 131	-86 112
Hysesintäkter, lokaler	342 458	284 691
Hysesintäkter, garage	488 200	390 116
TV/bredband/telefoni	272 448	181 176
Intäkter IMD, vatten	208 842	137 126
Intäkter IMD, el	383 482	255 590
Intäkter IMD, laddstolpar	45 858	31 926
Övriga intäkter	59 519	50 912
Summa	7 771 056	6 128 311

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter, avräkning	0	234 575
Övriga intäkter	4 460	0
Ersättning räntegaranti	1 329 186	1 250 698
Bidrag FNI	71 145	0
Återvunnen investeringsmoms	154 000	0
Avräkning Skanska Sverige AB	0	5 614 187
Summa	1 558 792	7 099 460

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Övrigt	33 754	0
Städning	140 601	117 010
Fastighetsskötsel	258 871	207 529
Besiktning och service	68 604	31 120
Snöskottning	16 050	8 902
Summa	517 880	364 561

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande reparationer, bostäder	0	125
Löpande reparationer, lokaler	6 608	0
Löpande reparationer, övrigt	111 351	54 886
Löpande reparationer, hissar	47 410	31 133
Summa	165 370	86 144

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	504 591	277 524
Uppvärmning	774 026	478 211
Vatten	439 174	329 252
Sophämtning	281 851	238 627
Summa	1 999 642	1 323 613

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	135 830	98 145
Mättjänst IMD	69 699	56 325
TV/bredband/telefoni	286 704	234 344
Fastighetsskatt	67 540	56 830
Summa	559 773	445 644

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	121 463	17 809
Förbrukningsmaterial	24 237	2 369
Juridiska kostnader	4 313	0
Revisionsarvoden	42 167	11 750
Ekonomisk förvaltning	137 746	96 771
Överlåtelse- och pantsättningskostnad	53 983	47 289
Summa	383 908	175 988

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	81 001	0
Sociala avgifter	20 893	0
Summa	101 894	0

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Övriga räntekostnader	19 790	5 622 309
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	4 782 059	4 131 413
Summa	4 801 849	9 753 722

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	505 541 315	134 550 000
Årets inköp	0	370 991 315
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	505 541 315	505 541 315
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 694 717	0
Årets avskrivning	-5 694 720	-5 694 717
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 389 437	-5 694 717
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	494 151 878	499 846 598
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>134 550 000</i>	<i>134 550 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	316 400 000	252 800 000
Taxeringsvärde mark	81 354 000	91 333 000
Summa	397 754 000	344 133 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	75 538	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	75 538	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-6 919	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 919	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	68 619	0

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	335 000 000
Årets investeringar	0	35 991 315
Omklassificering till Byggnad	0	-370 991 315
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	65 660	590 410
Momsfordran	0	1 086 906
Övriga fordringar	23 026	32 849
Summa	88 686	1 710 165

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	149 892	86 106
Försäkringspremier	57 255	32 716
TV/bredband/telefoni	72 610	71 676
Ekonomisk förvaltning	34 366	0
Upplupna intäkter	7 064	188 209
Summa	321 187	378 707

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Placeringskonto	2 019 928	0
Summa	2 019 928	0

NOT 17, KASSA OCH BANK

	2025	2024
Transaktionskonto SEB	974 862	4 550 919
Summa	974 862	4 550 919

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-03-28	4,09 %	24 774 333	24 774 333
SEB	2027-03-28	3,91 %	24 774 333	24 774 333
SEB	2028-03-28	3,87 %	24 124 005	24 495 621
SEB	2029-03-28	3,89 %	24 124 005	24 495 621
SEB	2030-03-28	3,29 %	24 402 717	24 774 333
Summa			122 199 393	123 314 241
Varav kortfristig del			25 889 181	25 517 565

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 116 625 153 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 19, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2025-12-31	2024-12-31
Momsskuld	76 298	0
Skatt och arbetsgivaravgifter	3 685	0
Räntegaranti Skanska Sverige AB	1 997 522	3 326 708
Momsskuld till Skanska Sverige AB	0	1 100 000
Övriga kortfristiga skulder	0	2 950
Summa	2 077 505	4 429 658

Räntegarantin från Skanska Sverige AB avser perioden 2026-2029.

NOT 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-3 006	3 353
Taxebundna kostnader	178 146	185 658
Räntor	25 871	0
Förutbetalda avgifter/hyror	631 183	581 907
Summa	832 194	770 918

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	123 871 665	123 871 665

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna höjdes 2026-01-01 med 7 %.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-27.

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

Uppsala

Ebba Hellstrand
Styrelseledamot

Karin Axelsson Zaar
Styrelseledamot

Nils Bertil Hansson
Ordförande

Oisin Challoner
Styrelseledamot

Per Ivar Wahl
Styrelseledamot

Shiva Aydin
Styrelseledamot

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

BoRevision I Sverige AB
Niclas Wärenfeldt
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.03.2026 19:56

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 02.03.2026 10:32

DOCUMENT ID:

ByW_SKAZYZg

ENVELOPE ID:

HkgwrK0GYWe-ByW_SKAZYZg

DOCUMENT NAME:

Brf Rosendals Port, 769634-8767 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

2b85a3f2d52b849f876242d09902b381a53257b6a3899f4079ccfa1966a16397080ab781f0e30aae0c4a5c707ef836a7a948d0bbc3387f02642a669c5925faa3

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Oisin Dylan John Challoner	 Signed	02.03.2026 10:37	eID	Swedish BankID
oisin.challoner@gmail.com	Authenticated	02.03.2026 10:37	Low	IP: 94.191.137.66
2. KARIN AXELSSON ZAAR	 Signed	02.03.2026 10:46	eID	Swedish BankID
karin.axelsson@zaar.se	Authenticated	02.03.2026 10:42	Low	IP: 83.145.46.79
3. SHIVA AYDIN	 Signed	02.03.2026 10:55	eID	Swedish BankID
shivaaydin.88@gmail.com	Authenticated	02.03.2026 10:54	Low	IP: 90.129.192.2
4. Nils Bertil Hansson	 Signed	02.03.2026 12:10	eID	Swedish BankID
nbhllm@gmail.com	Authenticated	02.03.2026 12:09	Low	IP: 151.177.41.74
5. EBBA HELLSTRAND	 Signed	02.03.2026 20:41	eID	Swedish BankID
hellstrand.ebba@gmail.com	Authenticated	02.03.2026 20:36	Low	IP: 77.218.42.93
6. Per Ivar Wahl	 Signed	03.03.2026 16:32	eID	Norwegian BankID (DOB: 58/02/15)
perivarwahl@gmail.com	Authenticated	02.03.2026 15:36	Low	IP: 188.149.57.139
7. Per Niclas Wärenfeldt	 Signed	03.03.2026 19:56	eID	Swedish BankID
niclas.warenfeldt@borevision.se	Authenticated	03.03.2026 19:55	Low	IP: 213.67.205.177

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Attachments

NAME (DOCUMENT SIZE)	SHA-512
1. Brf Rosendals Port, 769634-8767 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf-pAdES-BygoHYCGtbg.pdf (963187 bytes)	1631e03e3319db7a66dfd7851e760381dd2291236e8b31545caf262587e708d4481c8a08e7a9a0b6b74456313d641467c67a1ef608b8a46e971d0064646ea020

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Rosendals Port, org.nr. 769634-8767

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rosendals Port 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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 den 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. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.03.2026 19:55

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 02.03.2026 10:32

DOCUMENT ID:

Bk_HFAftZe

ENVELOPE ID:

r1vrFAfY-I-Bk_HFAftZe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Rosendals Port 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

4a586c8b933500332a225f00441fc422a7ba3b0daefebd
ebe2ed9e94cc71de468f3e84332f0b38e08804cd0bd9ba
d21c9eb301dd13185666a62269dcf3890394

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Niclas Wärenfeldt	Signed	03.03.2026 19:55	eID	Swedish BankID
niclas.warenfeldt@borevision.se	Authenticated	03.03.2026 19:55	Low	IP: 213.67.205.177

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed