

Årsredovisning 2025

Brf Rosenapeln

769639-3177



Välkommen till årsredovisningen för Brf Rosenapeln

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. 6
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 Varberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-11-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-01-05 och nuvarande stadgar registrerades 2025-09-23 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
Rosenapeln 1, Varberg	2023	Varberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023.

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 2 130 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 356 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kate E M Svensson	Ordförande
Erika Corneliussen	Suppleant
Ida Odenius	Suppleant
Mats Asserlind	Styrelseledamot
Ulf Johansson	Styrelseledamot
Ulla Reideman Herolf	Styrelseledamot

Valberedning

Marie Persson och Sara Lord

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Susanne Andersson	Revisor	Borevision i Sverige AB
Magnus Emilsson	Revisor suppleant	Borevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29.

Extra föreningsstämma hölls 2025-08-21. Anledningen till det extra stämmomötet var att de nya stadgar som antogs på den ordinarie stämman krävde en ytterligare stämma för att träda i kraft.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Planerade underhåll

2026 ● Obligatorisk ventiationskontroll (OVK)

Avtal med leverantörer

Avfallshantering återvinning	PreZero Recycling AB
Banktjänster och lån	Handelsbanken Stadshypotek AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Malmö B AB
El, fjärrvärme samt fiber	Varberg Energimarknad AB
IMD-system för individuell mätning av el och vatten	Infometric AB
Teknisk förvaltning	HSB Fastighetsförvaltning Göta AB
VA samt avfallshantering av hushållssopor och matavfall	Varberg Vatten AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen äger Rosenapeln 1 parkering AB ll vilket föreningen hyr ut parkeringsplatser och garage för föreningens medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

För att kunna stå upp emot de kraftiga höjningar av avgifter som våra leverantörer aviserade inför år 2025 beslutade styrelsen, efter ett omfattande arbete, att frångå den ekonomiska planen och från och med 2025-01-01 höja avgifterna för lägenheter med 8,2%, varmvatten med 18,1% och el med 12,2% + en fast avgift för el på 115 kr/ lägenhet och månad.

Efter att styrelsen gjort genomfört en upphandling av två av förenings lån som var aktuella för omläggning, valdes åter Stadshypotek (Handelsbanken) som långgivare då deras villkor var de överlägset bästa. Vid halvårsskiftet lades två av lånen om vilket resulterade i en sänkt snittränta från 4,18% under det första halvåret 2025 till en snittränta på 3,03% för den andra halvan av 2025. Detta innebar också att den räntegaranti som föreningen fått av Derome togs bort från den 1 juli eftersom snitträntan på lånen därefter understeg de 3,5% maxränta som Derome garanterat.

Förändringar i avtal

Föreningens avtal med HSB rörande fastighetsskötsel sades upp i början av 2025 och under hösten genomfördes en upphandling av ett nytt avtal. FR Fastighetsservice valdes som ny leverantör av fastighetsskötsel då deras förslag bedömdes vara ett avtal som gav föreningen mer till ett lägre pris än det vi hade med HSB. Det nya avtalet trädde i kraft vid årsskiftet 2025/2026.

Övriga uppgifter

Då föreningens stadgar var framtagna av Derome och därför delvis anpassade till deras behov, så beslutade styrelsen att arbeta om stadgarna så att de skulle passa föreningen bättre och även blev tydligare. De nya stadgarna presenterades för medlemmarna och röstades igenom på årsstämman. För att de nya stadgarna skulle träda i kraft krävdes en extra stämma som genomfördes i augusti.

I mitten av maj genomfördes 2-års garantibesiktning av en oberoende besiktningsman. Åtgärderna för att rätta till noterade fel startades i juni och leddes av PH Bygg. Tyvärr har genomförandet av åtgärder inte gått som man kan förvänta sig och ett flertal åtgärder är ännu inte genomförda. Främst beroende på långa leveranstider för nytt material och produkter, men även på slarv ifrån underentreprenörer. Styrelsen arbetar för att allt ska bli åtgärdat så snart det är möjligt.

I samband med extrastämman i augusti anordnade styrelsen en trivselkväll för medlemmarna i gemensamhetslokalen med korvgrillning och dryck.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 46 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023
Nettoomsättning	2 094 164	1 867 505	868 169
Resultat efter fin. poster	-1 022 199	-1 135 259	-582 786
Soliditet (%)	81	82	81
Yttre fond	509 000	85 000	-
Taxeringsvärde	66 802 000	54 894 000	25 203 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	947	845	446
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,0	95,3	100,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 680	9 729	9 778
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 751	8 796	9 778
Sparande / kvm totalyta, kr	110	62	27
Elkostnad / kvm totalyta, kr	89	79	57
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	90	82	22
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	68	55	2
Energikostnad / kvm totalyta, kr	247	216	81
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,61	4,37	-
Räntekänslighet (%)	10,22	11,52	21,94

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 215 904 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

Summan av avskrivningar och avsättningar till underhåll överskrider det negativa resultat. Att ha ett bokföringsmässigt underskott är inte samma sak som att den reella ekonomin i bostadsrättsföreningen också går med underskott. Avskrivningen påverkar inte kassaflödet dvs intäkterna och utgifterna. Resultatet efter att avskrivningar dragits av är 259 000 kr, vilket är 51 000 kr bättre än vad som budgeterades före verksamhetsårets början, och 114 000 kr bättre än 2024 års resultat. Styrelsen anser att de åtgärder i form av avgiftshöjningar som trädde i kraft i januari 2025, samt minskande räntekostnader under 2025 gjorde att föreningens ekonomi nu är så god som man kan förvänta sig av en ung bostadsrättsförening. Utsikterna för 2026 är att med full effekt av de sänkta räntorna vid halvårsskiftet 2025 så kommer resultatet för 2026 att bli gott utan att behöva frånga höjningar av avgifterna enligt ekonomisk plan.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	74 710 800	-	-	74 710 800
Upplåtelseavgifter	13 839 200	-	-	13 839 200
Fond, yttre underhåll	85 000	-	424 000	509 000
Balanserat resultat	-667 786	-1 135 259	-424 000	-2 227 045
Årets resultat	-1 135 259	1 135 259	-1 022 199	-1 022 199
Eget kapital	86 831 955	0	-1 022 199	85 809 756

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 227 045
Årets resultat	-1 022 199
Totalt	-3 249 244

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	424 000
Balanseras i ny räkning	-3 673 244
	-3 249 244

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	2 094 165	1 867 505
Övriga rörelseintäkter	3	6 529	20 508
Summa rörelseintäkter		2 100 693	1 888 013
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-954 642	-880 484
Övriga externa kostnader	8	-103 830	-95 772
Personalkostnader	9	-104 311	-38 488
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 280 964	-1 281 008
Summa rörelsekostnader		-2 443 747	-2 295 752
RÖRELSERESULTAT		-343 054	-407 739
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		70 277	180 036
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-749 422	-907 555
Summa finansiella poster		-679 145	-727 519
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 022 199	-1 135 259
ÅRETS RESULTAT		-1 022 199	-1 135 259

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	106 177 460	107 458 424
Summa materiella anläggningstillgångar		106 177 460	107 458 424
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	25 000	25 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 000	25 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		106 202 460	107 483 424
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 632	29 277
Övriga fordringar	13	436 596	156 091
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	118 054	127 054
Summa kortfristiga fordringar		559 282	312 422
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		559 282	312 422
SUMMA TILLGÅNGAR		106 761 742	107 795 846

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		88 550 000	88 550 000
Fond för yttre underhåll		509 000	85 000
Summa bundet eget kapital		89 059 000	88 635 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 227 045	-667 786
Årets resultat		-1 022 199	-1 135 259
Summa ansamlad förlust		-3 249 244	-1 803 045
SUMMA EGET KAPITAL		85 809 756	86 831 955
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	13 762 500	6 960 000
Summa långfristiga skulder		13 762 500	6 960 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	6 855 000	13 762 500
Leverantörsskulder		76 222	94 018
Skatteskulder		5 740	-97 182
Övriga kortfristiga skulder		417	-1 393
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	252 106	245 948
Summa kortfristiga skulder		7 189 485	14 003 891
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 761 742	107 795 846

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-343 054	-407 739
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 280 964	1 281 008
	937 910	873 269
Erhållen ränta	70 277	180 036
Erlagd ränta	-749 422	-907 555
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	258 765	145 750
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	35 951	-83 899
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	93 094	-70 534
Kassaflöde från den löpande verksamheten	387 811	-8 683
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-105 000	-105 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-105 000	-105 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	282 811	-113 683
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	153 659	267 343
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	436 470	153 659

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rosenapeln 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 bredband, el, 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 %
Byggnad	2,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
El	2,50 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,50 %
Yttertak	2,50 %
Ventilation	4,00 %
Hissar	4,00 %
Balkonger	4,00 %
Restpost	2,00 %

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.

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. Föreningen har akverat ränta vid uppförandet av byggnad vilket skattemässigt ska redovisas som kostnad, därigenom uppstår en temporär skillnad. Eftersom föreningen inte har för avsikt att avyttra tillgången värderas den temporära skillnaden till 0 kr.

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	1 800 900	1 664 288
Hysesintäkter, p-platser	41 427	41 743
Vatten	69 287	53 595
El	146 624	86 413
Övriga intäkter	35 926	21 467
Summa	2 094 165	1 867 505

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	5	14
Erhållna bidrag	0	9 556
Övriga intäkter	6 524	10 938
Summa	6 529	20 508

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	162 772	3 870
Besiktning och service	30 716	25 279
Trädgårdsarbete	3 452	1 950
Snöskottning	2 175	6 969
Summa	199 116	38 068

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Tvättstuga	0	-294
Soprum/miljöanläggning	765	1 440
Dörrar och lås/porttele	0	16 472
Övriga gemensamma utrymmen	0	556
Ventilation	21 532	20 431
El	0	-294
Summa	22 297	38 311

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	8 979	14 407
Fastighetsel	200 766	172 553
Uppvärmning	211 166	192 029
Vatten	160 933	129 374
Sophämtning	76 908	76 668
Summa	658 754	585 031

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	32 802	27 448
Bredband	34 059	36 045
Arvode teknisk förvaltning	1 875	149 841
Fastighetsskatt	5 740	5 740
Summa	74 476	219 074

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	3 052	2 082
Övriga förvaltningskostnader	36 371	28 189
Juridiska kostnader	2 344	0
Revisionsarvoden	17 750	21 750
Ekonomisk förvaltning	44 312	43 752
Summa	103 830	95 772

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 200	24 349
Övriga arvoden	0	7 265
Sociala avgifter	16 111	6 874
Summa	104 311	38 488

Föreningen har valt att aktivera ett arvode från 2023 som inte blivit upptaget sedan tidigare.

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	746 035	907 555
Övriga räntekostnader	3 387	0
Summa	749 422	907 555

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	109 380 003	109 380 003
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	109 380 003	109 380 003
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 921 579	-640 571
Årets avskrivning	-1 280 964	-1 281 008
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 202 543	-1 921 579
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	106 177 460	107 458 424
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 227 750</i>	<i>22 227 750</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	57 402 000	47 574 000
Taxeringsvärde mark	9 400 000	7 320 000
Summa	66 802 000	54 894 000

Den del av anskaffningskostnaden vi förvärvat av fastigheten som ej är skattemässigt avdragsgill uppgår till 17 517 Tkr. Med nuvarande skattesats om 20,6% så blir latent skatteskuld 3 608 Tkr. Denna skatteskuld kan endast realiseras om föreningen avyttrar fastigheten. Eftersom avsikten inte är att avyttra fastigheten bedömer styrelsen värdet av denna skuld till 0 kr.

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i koncernen	25 000	25 000
Summa	25 000	25 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	126	2 432
Nabo Klientmedelskonto	401 216	153 558
Borgo	35 254	102
Summa	436 596	156 091

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	88 116	61 828
Fastighetsskötsel	7 500	39 585
Försäkringspremier	9 534	13 722
Bredband	899	841
Förvaltning	12 005	11 078
Summa	118 054	127 054

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2028-06-30	4,16 %	6 907 500	6 960 000
Stadshypotek	2027-06-30	2,48 %	6 855 000	6 907 500
Stadshypotek	2026-06-30	2,45 %	6 855 000	6 855 000
Summa			20 617 500	20 722 500
Varav kortfristig del			6 855 000	13 762 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 092 500 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
El	23 138	23 189
Uppvärmning	25 969	24 769
Löner	32 000	32 000
Bredband	2 047	1 933
Sociala avgifter	10 054	10 054
Förutbetalda avgifter/hyror	158 898	154 003
Summa	252 106	245 948

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	20 880 000	20 880 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

De avsevärda höjningar av avgifterna som infördes från 2025-01-01 var enligt styrelsen nödvändiga och har också, tillsammans med minskade räntekostnader under 2025, fått föreningens ekonomi tillbaka på spåret enligt den ekonomiska planen. Styrelsen beslutade därför att gällande 2026 återgå till höjningar av avgifterna i enlighet med den ekonomiska planen. Planen bygger på en årlig ökning av lägenhetsavgifterna på 3,5% och ökning av avgifterna för el och varmvatten på 2%. Dock beslutade styrelsen att öka avgifterna för el och varmvatten även de med 3,5% eftersom leverantörerna av fjärrvärme och el har aviserat ökning på 12% respektive 4%.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-11.

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

Varberg

Kate E M Svensson
Ordförande

Mats Asserlind
Styrelseledamot

Ulf Johansson
Styrelseledamot

Ulla Reideman Herolf
Styrelseledamot

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

Borevision i Sverige AB
Susanne Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.03.2026 18:19

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 11.03.2026 18:04

DOCUMENT ID:

SJbf5l7kc-e

ENVELOPE ID:

r1lf9eXk9We-SJbf5l7kc-e

DOCUMENT NAME:

Brf Rosenapeln, 769639-3177 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

b720db9127290838f520679de184ebe1f90c5273146ce2f2fb6ae661563b67780240110ee3d541669a041a018f9c96d0c0d4ce8aa08762538b7193ee3bff7e20

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. KATE SVENSSON kate.em.svensson@gmail.com	 Signed Authenticated	12.03.2026 10:28 12.03.2026 10:15	eID Low	Swedish BankID IP: 185.27.166.101
2. Mats Håkan Asserlind mats.asserlind@live.se	 Signed Authenticated	12.03.2026 22:10 12.03.2026 22:02	eID Low	Swedish BankID IP: 212.104.184.185
3. ULLA KERSTIN M REIDEM AN HEROLF herolf53@gmail.com	 Signed Authenticated	17.03.2026 16:38 11.03.2026 18:31	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.62.176
4. Ulf Johnny Johansson uffe.edi@gmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 14:52 25.03.2026 14:44	eID Low	Swedish BankID IP: 185.67.57.9
5. SUSANNE MONIKA ANDE RSSON susanne.andersson@borevision.se	 Signed Authenticated	26.03.2026 18:19 26.03.2026 18:11	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.60.153

* 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

⚙️ 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 Bostadsrättsföreningen Rosenapeln, org.nr. 769639-3177

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rosenapeln 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 Bostadsrättsföreningen Rosenapeln 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 revisionssed 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.03.2026 18:19

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 11.03.2026 18:04

DOCUMENT ID:

ByXfclX15We

ENVELOPE ID:

SyGceXkcZx-ByXfclX15We

DOCUMENT NAME:

RB Rosenapeln 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

af2ec7269aeb46771359455b0a9a249eb2c6f77da3659d
6755fde39379a5516e494e8f38ae4c121f14537c7aa769
3ceb6fcf370b7c63e91512ca5bbff5ddfae0

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SUSANNE MONIKA ANDE RSSON	Signed	26.03.2026 18:19	eID	Swedish BankID
susanne.andersson@bore vision.se	Authenticated	26.03.2026 18:18	Low	IP: 90.230.60.153

* 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