

Årsredovisning 2025

Brf Rosengården

716000-1116



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Rosengården

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

Handwritten signature: 2025
PB K. S.

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 kommer 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 Vallentuna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1965-12-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1970-12-10 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-28 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
Vallentuna-Mörby 1:24	1968	Vallentuna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1969.

Föreningen har 165 bostadsrätter om totalt 10 663 kvm, 1 gästlägenhet om 31 kvm och 3 lokaler om 46 kvm. Byggnadernas totalyta är 11 756 kvm.

Styrelsens sammansättning

Norman Klaussen	Ordförande
Gunnel Kristina Orselius Dahl	Styrelseledamot
Ingrid Birgitta Sivertsson	Styrelseledamot
Lena Margareta Lundin	Styrelseledamot
Patricia Oller Westerberg Bietkowska	Styrelseledamot
Maria Helena Wettergren	Suppleant
Stefan Holm	Suppleant

Valberedning

Stig Jaremalm, Ingrid Olsson och Birgitta Saarikoski

Handwritten signatures and initials: FB, 970, A, J.S., and others.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av Norman Klaussen, Ingrid Birgitta Sivertsson, Lena Margareta Lundin.

Revisorer

Thérese Ek Auktoriserad revisor
Leif Samsson Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avtal med leverantörer

sophämtning Prezero

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-07-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Fällning av träd.

Asfalteringsarbete.

Ändring dörrautomatik trädgårdsdörrar.

Kontroll värmeventiler.

Lagning läckor i kulvertar (undermåligt arbete utfört av Jarla Rör under åren 2012 - 2013)

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 203 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 201 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	11 386 114	11 308 440	11 580 855	10 553 401
Resultat efter fin. poster	-135 390	534 948	-3 243 373	-5 943 011
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	1 556 776	778 388	517 387	2 061 660
Taxeringsvärde	166 154 000	172 975 000	172 975 000	172 975 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 025	1 020	1 038	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,5	95,6	92,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 714	1 725	1 736	1 748
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 555	1 438	1 447	1 457
Sparande / kvm totalyta, kr	137	153	63	-97
Elkostnad / kvm totalyta, kr	89	93	165	75
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	222	185	182	129
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	58	41	49	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	369	319	396	225
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,95	3,98	4,12	1,47
Räntekänslighet (%)	1,67	1,70	1,81	-

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 (totalt 522 871 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.

Uppllysning vid förlust

Tillfällig förlust på grund av oväntad ökning av diverse kostnader.

Vidtagen åtgärd för 2026 är höjning av årsavgift från och med 2026.01.01.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	3 303 484	-	-	3 303 484
Fond, yttre underhåll	778 388	-	778 388	1 556 776
Balanserat resultat	-6 823 066	534 948	-778 388	-7 066 507
Årets resultat	534 948	-534 948	-135 390	-135 390
Eget kapital	-2 206 246	0	-135 390	-2 341 636

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 066 507
Årets resultat	-135 390
Totalt	-7 201 897

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	747 693
Att från yttre fond i anspråk ta	-320 498
Balanseras i ny räkning	-7 629 092
	-7 201 897

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	11 386 114	11 308 440
Övriga rörelseintäkter	3	61 801	67 701
Summa rörelseintäkter		11 447 915	11 376 141
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-8 660 234	-7 874 651
Övriga externa kostnader	9	-516 883	-600 713
Personalkostnader	10	-325 381	-313 948
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 421 624	-1 427 151
Summa rörelsekostnader		-10 924 122	-10 216 463
RÖRELSERESULTAT		523 793	1 159 678
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		66 012	112 555
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-725 196	-737 285
Summa finansiella poster		-659 184	-624 730
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-135 390	534 948
ÅRETS RESULTAT		-135 390	534 948

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	9 165 036	10 455 688
Maskiner och inventarier	13	244 031	275 255
Pågående projekt	14	4 161 600	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 570 667	10 730 943
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 570 667	10 730 943
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 167	7 844
Övriga fordringar	15	7 373 858	2 939 565
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	276 027	227 811
Summa kortfristiga fordringar		7 663 052	3 175 220
Kassa och bank			
Kassa och bank		387 885	4 320 770
Summa kassa och bank		387 885	4 320 770
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 050 937	7 495 990
SUMMA TILLGÅNGAR		21 621 604	18 226 933

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 303 484	3 303 484
Fond för yttre underhåll		1 556 776	778 388
Summa bundet eget kapital		4 860 260	4 081 872
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 066 507	-6 823 066
Årets resultat		-135 390	534 948
Summa fritt eget kapital		-7 201 897	-6 288 119
SUMMA EGET KAPITAL		-2 341 636	-2 206 246
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	11 701 500	15 176 500
Övriga långfristiga skulder		24 200	23 700
Summa långfristiga skulder		11 725 700	15 200 200
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	6 579 000	3 270 000
Leverantörsskulder		4 048 855	421 681
Skatteskulder		1 470	1 477
Övriga kortfristiga skulder		6 148	7 185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 602 067	1 532 636
Summa kortfristiga skulder		12 237 540	5 232 979
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 621 604	18 226 933

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	523 793	1 159 678
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 421 624	1 427 151
	1 945 417	2 586 829
Erhållen ränta	66 012	112 555
Erlagd ränta	-730 016	-737 334
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 281 414	1 962 050
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-38 592	32 723
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	3 700 382	-344 458
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 943 204	1 650 314
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 216 348	0
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-45 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 261 348	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-166 000	-124 000
Depositioner	500	550
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-165 500	-123 450
ÅRETS KASSAFLÖDE	516 356	1 526 864
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 196 228	5 669 364
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 712 584	7 196 228

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Byggnad	1,50 - 5,00 %
Fastighetsförbättringar	5,00 - 5,90 %
Maskiner och inventarier	10,00 - 20,00 %

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

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

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	10 406 430	10 252 728
Hysesintäkter, lokaler	18 000	8 000
Hysesintäkter, p-platser	287 633	290 450
El	585 950	709 594
Laddbox, moms	18 952	0
Övernattnings-/gästlägenhet	47 800	45 800
Administrativ avgift	21 349	1 868
Summa	11 386 114	11 308 440

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Intäkter kaffemaskin	5 491	18 772
Öres- och kronutjämnning	-2	-6
Övriga rörelseintäkter	56 312	48 935
Summa	61 801	67 701

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	862 572	828 600
Besiktning och service	471 318	178 018
Städning	344 175	322 169
Sotning	2 000	0
Trädgårdsarbete	277 748	236 016
Övrigt	8 297	227 092
Snöskottning	13 699	33 584
Summa	1 979 809	1 825 479

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	94 396	129 065
Bostäder	6 994	3 963
Lokaler	43 000	0
Tvättstuga	5 797	24 488
Trapphus/port/entr	1 995	24 083
Soprum/miljöanläggning	27 600	32 015
Dörrar och lås/porttele	62 695	73 507
Övriga gemensamma utrymmen	0	5 622
VA	33 670	39 699
Värme	32 626	40 139
Ventilation	40 156	57 956
El	80 193	36 778
Kabel-tv/bredband	0	999
Hissar	39 542	2 713
Tak	0	14 000
Fönster	7 140	0
Staket/grind/terrass	0	17 500
Gård/markytor	212 525	207 838
Garage och p-platser	5 196	5 728
Försäkringsärende/vattenskada	53 104	0
Summa	746 629	716 093

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	320 498	0
Summa	320 498	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	1 051 350	1 190 836
Uppvärmning	2 605 274	2 375 712
Vatten	678 820	522 016
Sophämtning	341 660	336 966
Summa	4 677 104	4 425 530

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	172 352	168 628
Bredband/Kabeltv	466 118	458 669
Fastighetsskatt	297 724	280 253
Summa	936 194	907 550

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Hyra maskiner tekn anlägg	5 680	5 680
Förbrukningsmaterial	26 031	26 520
Övriga förvaltningskostnader	238 167	312 006
Juridiska kostnader	3 875	29 008
Revisionsarvoden	36 250	40 000
Ekonomisk förvaltning	206 880	187 500
Summa	516 883	600 713

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	138 752	134 177
Löner, tjänstemän	134 664	134 990
Övriga personalkostnader	11 598	8 035
Sociala avgifter	40 367	36 746
Summa	325 381	313 948

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	725 196	737 285
Summa	725 196	737 285

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	47 134 131	47 134 131
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	47 134 131	47 134 131
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-36 678 443	-35 387 675
Årets avskrivning	-1 290 652	-1 290 768
Utgående ackumulerad avskrivning	-37 969 095	-36 678 443
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 165 036	10 455 688
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 000 000</i>	<i>1 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	121 154 000	114 975 000
Taxeringsvärde mark	45 000 000	58 000 000
Summa	166 154 000	172 975 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 348 162	2 348 162
Årets inköp	99 748	0
Utrangering	-45 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 402 910	2 348 162
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 072 907	-1 936 524
Årets avskrivning	-85 972	-136 383
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 158 879	-2 072 907
Utgående restvärde enligt plan	244 031	275 255

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	4 196 350	0
Omfört till Byggnad	-34 750	0
Summa pågående arbeten	4 161 600	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 586	2 400
Skattefordringar	43 573	61 706
Nabo Klientmedelskonto	6 266 306	1 815 372
Borgo	1 058 393	1 060 087
Summa	7 373 858	2 939 565

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	182 316	135 712
Försäkringspremier	28 835	28 172
Bredband	7 742	11 488
Förvaltning	57 134	52 439
Summa	276 027	227 811

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2028-09-30	2,98 %	3 104 000	3 178 000
Stadshypotek	2027-09-30	3,89 %	8 877 500	8 957 500
Stadshypotek	2026-12-01	4,15 %	6 299 000	6 311 000
Summa			18 280 500	18 446 500
Varav kortfristig del			6 579 000	3 270 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 820 500 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	21 263
El	128 730	161 381
Uppvärmning	362 577	315 113
Löner	84 583	75 831
Sociala avgifter	26 576	23 826
Utgiftsräntor	0	4 820
Förutbetalda avgifter/hyror	959 601	890 402
Beräknat revisionsarvode	40 000	40 000
Summa	1 602 067	1 532 636

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	25 968 000	25 968 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning med 5 % från 2026.01.01. Föreningens återvinningsstation. Arbetet kommer att slutföras under 2026. Byte av fönster i lägenheter. Arbetet kommer att slutföras under 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-16.

Vallentuna, 2026-03-19

Ort och datum

Norman Klaussen

Norman Klaussen

Ordförande

Ingrid Birgitta Sivertsson

Ingrid Birgitta Sivertsson

Styrelseledamot

Patricia Oller Westerberg Bietkowska

Patricia Oller Westerberg Bietkowska

Styrelseledamot

Gunnel Kristina Orselius Dahl

Gunnel Kristina Orselius Dahl

Styrelseledamot

Lena Margareta Lundin

Lena Margareta Lundin

Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-20

Thérèse Ek

Thérèse Ek

Auktoriserad revisor

Leif Samssøn

Leif Samssøn

Revisor

Leif Samssøn
KB J.S.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Rosengården**
Org.nr. 716000-1116

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rosengården för år 2025-01-01—2025-12-31.

Enligt vår 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.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rosengården för år 2025-01-01— 2025-12-31 samt av förslagen till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserat registrerat aktiebolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande, 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

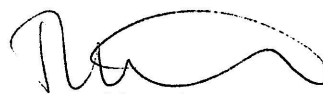
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

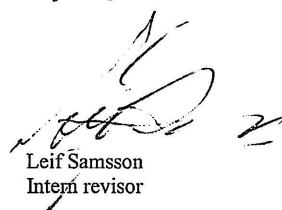
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Upplands Väsby 2026-03-20

Finnhammars Revisionsbyrå AB



Therese Ek
Auktoriserad revisor



Leif Samsson
Intern revisor