



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Rosen 19

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

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 5         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 17</b> |

# 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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1929-01-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1929-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018 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    |
|----------------------|---------|-----------|
| Rosen 19             | 1929    | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1901 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 871 kvm samt 5 lokaler och 1 bostadsrättslokal om totalt 291 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 162 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Mattias Meinhardt  | Styrelseledamot |
| Carl Peter Viklund | Styrelseledamot |
| Julia Swartling    | Styrelseledamot |
| Jeppe Wikström     | Ordförande      |
| Nadine Cannert     | Suppleant       |

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två styrelseledamöter i förening

## Revisorer

Jonas Lind Bertéusen   Revisor   Rävissor AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 1973** ● Nya fönster (reparation/målning 1992) och omputsning fasader.
- 1983** ● Gathuset: Nytt plåttak mot gården.
- 1987** ● Större elrenovering i fastigheten.
- 1994** ● Gathuset: Mot gatan nytt koppartak. Plåt renoverad mot gården. - ALE Plåtarbeten  
Fjärrvärme: Ny undercentral (ny styrenhet 2002)
- 1995** ● Gårdshuset: Nytt koppartak båda sidor. - ALE Plåtarbeten
- 1996-1998** ● Stambyten: Avlopp, kall-/varmvatten, varmvattencentral inklusive stambyten i flertalet lägenheter. - Klimatrör AB
- 1997** ● Gårdskällare innergården: Ytbeläggning, tätning, mm. - Binab
- 2003** ● Målning mm entréplan. - O Timblad
- 2005** ● Renovering trapphus. - O Timblad
- 2005-2006** ● Tvättstugan: Förnyelse maskiner och renovering lokal. - Fastighetsägarföreningen
- 2009** ● Lokalen under mellangården iordningställd. 2 st lanterniner. - RM Bygg AB  
Målning av gathustaket mot gården. Putsning/målning av murar. - SE Puts & Murning AB  
Mellangården: Nytt isolerat bjälklag och ytbeläggning (Binab) - RM Bygg AB  
De 3 äldre balkongerna mot gatan renoverades. - SE Puts & Murning AB  
Putsning och målning av gårdsfasaderna. Målning av samtliga fönster. - SE Puts & Murning AB
- 2010** ● Nya gallerförråd i källarna till lägenheterna. - BLT
- 2011** ● Gathusets hiss: Påbyggnad vinden, renovering och ny motor. - BLT  
Gårdshusvinden: 3 vindsetager till lgh 22, 23, 24 med takterasser - BLT  
Gathusvinden: 2 nya vindslägenheter med takterasser. - BLT  
Gårdsfasaderna: 15 nya balkonger och 2 altandörrar till uteplatser. - WMP

- 2012** ● Garantimålning fönster: utsidorna gårdsfasaderna. - AiF. Allt i Fönsterrenovering  
Ombyggnad källare mellangården till hyreslokal kontor, 125 kvm. - Darek HB, m fl.  
Nybyggnad 2 st gårdsförråd för sopor, cyklar, barnvagnar, mm. - Mfast AB  
Ombyggnad källare gathus till hyreslokal för tjänster, 28 kvm. - Mfast AB
- 2012-2013** ● Brandskyddskontroll av alla eldstäder. Åtgärder. - Sthlm 2:a Sotningsdistrikt
- 2013** ● Mellangården: Anläggning med växter, miniträd, bänkar, etc. - PLI Bygg/Freja
- 2014** ● Renovering kallmur och ny mur mot Hälsingegatan 9. - Försäkringsärendet från 2009  
OVK-besiktning - Scandvik AB  
Stålplåten från 2011 på gårdshustaket återställs till kopparplåt. - Bång & Lewerth  
Bakgården: Anläggning av gården med marksten och kantsten. - Darek HB
- 2015** ● Renovering/målning ytterdörrar. Ny dörrautomatik mot gatan. - Ekmands dörr AB / F.R Snickeri
- 2016** ● Övertagande av lgh nr 2 (bostadsrättslokal) som helrenoverades - Darek HB  
Putsning, målning gatufasaden. Målning/renovering fönsterkarmar. - Kumla Fasad AB
- 2017** ● Renovering marmorgolv i entréer och trapphus. - Ajour Trading AB
- 2018** ● Renovering fönster vån 3 och 4 i gathuset. - Cityfönster AB
- 2019** ● Renovering av koppertiningarna på taket. - Husbyplåt  
Renovering fönster trapphuset (gathuset) samt vån 2. - Cityfönster AB
- 2020** ● Brandskyddskontroll och sotning. - Skorstensfejarmästare Lars Sundström AB  
OVK-besiktning. - Scandvik AB
- 2021** ● Ny port med automatisk dörröppning och kod. - Norrmalms län AB  
Renovering gårdsmur. - RM Bygg AB  
Statusbesiktning gårdsmur. - Roslagens plåtkonsult AB  
Byte automatisk dörröppnare ytterport. - Solidlås AB
- 2022** ● Reparation Tak - Gustavsbergs plåt AB
- 2023** ● Nya takstegar - Gustavsbergs plåt AB  
Installation av värme och fuktmätare i 10 lägenheter - Stockholm Exergi  
Plantering klotlönn - Trädmästarna  
Byte av värmecentral - Stockholm Exergi
- 2024** ● Renovering balkongräcken berörd lägenhet - Rönnberg & Mattsson Bygg AB  
Renovering källartrappa - gjort av styrelsen  
Ny torktumlare tvättstuga - Hela Köket Stockholm AB
- 2025** ● Målning och renovering av fönster i gårdshuset (mot inre gården) - Fönster & Fog  
Spolning av samtliga stammar - LGT

## Avtal med leverantörer

Stockholm Exergi

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen har fått en återbetalning om 242 857 kronor i moms, efter nya regler om moms för bostadsrättsföreningar

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 39 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 38 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 614 035  | 1 490 924  | 1 412 871  | 1 318 898  |
| Resultat efter fin. poster                         | -313 342   | -171 592   | -340 721   | -29 767    |
| Soliditet (%)                                      | 43         | 45         | 46         | 48         |
| Yttre fond                                         | 2 875 020  | 2 279 797  | 2 004 817  | 1 398 814  |
| Taxeringsvärde                                     | 85 161 000 | 85 468 000 | 85 468 000 | 85 468 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 501        | 458        | 417        | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 50,7       | 57,9       | 55,4       | -          |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 2 633      | 2 633      | 2 633      | 2 779      |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 2 312      | 2 345      | 2 345      | 2 345      |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 179        | 5          | 76         | 67         |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 18         | 24         | 19         | 27         |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 145        | 189        | 147        | 141        |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 44         | 48         | 29         | 28         |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 206        | 261        | 195        | 196        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,83       | 4,38       | 3,58       | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 5,25       | 5,75       | 6,31       | -          |

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

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

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

## Upplysning vid förlust

Förlusten är av bokföringsteknisk karaktär, baserat på avskrivningar.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2024-12-31       | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2025-12-31       |
|--------------------------|------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Insatser                 | 91 000           | -                                            | -                               | 91 000           |
| Upplåtelseavgifter       | 3 699 000        | -                                            | -                               | 3 699 000        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 2 279 797        | -                                            | 595 223                         | 2 875 020        |
| Reservfond               | 695 000          | -                                            | -                               | 695 000          |
| Balanserat resultat      | -2 070 750       | -171 592                                     | -595 223                        | -2 837 565       |
| Årets resultat           | -171 592         | 171 592                                      | -313 342                        | -313 342         |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>4 522 456</b> | <b>0</b>                                     | <b>-313 342</b>                 | <b>4 209 113</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -2 231 562        |
| Årets resultat                                                     | -313 342          |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -606 003          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-3 150 907</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 736 006           |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-2 414 901</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2025              | 2024              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 614 035         | 1 490 926         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 263 957           | 9 700             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 877 992</b>  | <b>1 500 626</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 646 014        | -1 110 572        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -132 509          | -106 867          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -77 272           | -75 303           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -206 304          | -172 452          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-2 062 100</b> | <b>-1 465 194</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-184 108</b>   | <b>35 432</b>     |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 12 456            | 12 038            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -141 690          | -219 061          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-129 234</b>   | <b>-207 023</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-313 342</b>   | <b>-171 592</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-313 342</b>   | <b>-171 592</b>   |

## Balansräkning

| Tillgångar                                     | Not    | 2025-12-31       | 2024-12-31        |
|------------------------------------------------|--------|------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                  |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                  |                   |
| Byggnad och mark                               | 12, 18 | 8 335 783        | 8 542 087         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>8 335 783</b> | <b>8 542 087</b>  |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                  |                   |
| Långfristiga värdepappersinnehav               | 13     | 2 800            | 2 800             |
| Andelar i intresseföretag                      |        | 600 000          | 600 000           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>602 800</b>   | <b>602 800</b>    |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>8 938 583</b> | <b>9 144 887</b>  |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                  |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                  |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                    |        | 70 709           | 32 632            |
| Övriga fordringar                              | 14     | 534 230          | 849 446           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 15     | 73 592           | 2 905             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>678 531</b>   | <b>884 983</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                  |                   |
| Kassa och bank                                 |        | 238 895          | 36 053            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>238 895</b>   | <b>36 053</b>     |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>917 426</b>   | <b>921 035</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>9 856 009</b> | <b>10 065 922</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 3 790 000         | 3 790 000         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 2 875 020         | 2 279 797         |
| Reservfond                                   |        | 695 000           | 695 000           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>7 360 020</b>  | <b>6 764 797</b>  |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -2 837 565        | -2 070 750        |
| Årets resultat                               |        | -313 342          | -171 592          |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-3 150 906</b> | <b>-2 242 342</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>4 209 114</b>  | <b>4 522 456</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga långfristiga skulder                  |        | 80 625            | 80 625            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>80 625</b>     | <b>80 625</b>     |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 5 000 000         | 5 000 000         |
| Leverantörsskulder                           |        | 202 278           | 57 274            |
| Skatteskulder                                |        | 1 630             | 14 355            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 27 749            | 57 836            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 334 613           | 333 377           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>5 566 270</b>  | <b>5 462 842</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>9 856 009</b>  | <b>10 065 922</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2025            | 2024           |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                 |                |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-184 108</b> | <b>35 432</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                 |                |
| Årets avskrivningar                                                             | 206 304         | 172 452        |
|                                                                                 | <b>22 196</b>   | <b>207 884</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 12 456          | 12 038         |
| Erlagd ränta                                                                    | -141 982        | -219 753       |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-107 330</b> | <b>168</b>     |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                 |                |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -182 525        | 100 468        |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 103 720         | 42 317         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-186 135</b> | <b>142 954</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                 |                |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | 0               | 0              |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>        | <b>0</b>       |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                 |                |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>0</b>        | <b>0</b>       |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-186 135</b> | <b>142 954</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>866 390</b>  | <b>723 437</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>680 256</b>  | <b>866 390</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Rosen 19 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

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

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Stomme och grund    | 1,39 % |
| Yttertak            | 1,74 % |
| Fasader             | 1,99 % |
| Balkonger           | 1,74 % |
| Fönster             | 1,74 % |
| Stamledningar VA    | 1,74 % |
| Stamledningar Värme | 1,39 % |
| Styr & övervakning  | 3,03 % |
| El                  | 2,78 % |
| Hissar              | 1,99 % |

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### 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        | 925 284          | 852 459          |
| Årsavgifter lokaler, moms   | 26 400           | 16 604           |
| Hysesintäkter lokaler, moms | 612 240          | 603 127          |
| Hysesintäkter förråd        | 3 000            | 3 000            |
| Deb. fastighetsskatt, moms  | 4 284            | 5 220            |
| Dröjsmålsränta              | 67               | 276              |
| Pantsättningsavgift         | 5 202            | 1 146            |
| Överlåtelseavgift           | 1 470            | 2 866            |
| Administrativ avgift, moms  | 1 372            | 245              |
| Administrativ avgift        | 0                | 245              |
| Andrahandsuthyrning         | 5 880            | 5 736            |
| Vidarefakturerade kostnader | 28 844           | 0                |
| Öres- och kronutjämning     | -8               | 2                |
| <b>Summa</b>                | <b>1 614 035</b> | <b>1 490 926</b> |

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2025           | 2024         |
|-----------------------------|----------------|--------------|
| Övriga erhållna bidrag      | 3 900          | 1 300        |
| Övriga intäkter             | 8 400          | 8 400        |
| Återbäring försäkringsbolag | 8 800          | 0            |
| Återvunnen moms             | 242 857        | 0            |
| <b>Summa</b>                | <b>263 957</b> | <b>9 700</b> |

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                       | 2025           | 2024           |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Larm och bevakning    | 32 761         | 29 313         |
| Städning enligt avtal | 59 567         | 65 374         |
| Hissbesiktning        | 7 995          | 1 939          |
| Brandskydd            | 0              | 396            |
| Gårdkostnader         | 8 502          | 13 890         |
| Gemensamma utrymmen   | 461            | 223            |
| Snöröjning/sandning   | 4 890          | 14 210         |
| Serviceavtal          | 6 797          | 0              |
| Serviceavtal, hissar  | 3 652          | 0              |
| Mattvätt/Hyrmattor    | 4 798          | 5 336          |
| Förbrukningsmaterial  | 2 592          | 4 974          |
| <b>Summa</b>          | <b>132 013</b> | <b>135 656</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                         | 2025          | 2024           |
|-------------------------|---------------|----------------|
| Tvättstuga              | 11 918        | 46 474         |
| Källarutrymmen          | 6 039         | 0              |
| Dörrar och lås/porttele | 13 587        | 34 007         |
| VVS                     | 6 103         | 32 216         |
| Hissar                  | 8 233         | 7 971          |
| Vattenskada             | 0             | 8 800          |
| <b>Summa</b>            | <b>45 880</b> | <b>129 468</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2025           | 2024          |
|--------------|----------------|---------------|
| Stambyte     | 64 039         | 0             |
| Tvättstuga   | 132 050        | 0             |
| Fönster      | 539 918        | 10 780        |
| <b>Summa</b> | <b>736 007</b> | <b>10 780</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2025           | 2024           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 37 911         | 50 138         |
| Uppvärmning             | 313 039        | 403 979        |
| Vatten                  | 95 340         | 102 432        |
| Sophämtning/renhållning | 66 173         | 70 752         |
| Grovsopor               | 15 849         | 9 834          |
| <b>Summa</b>            | <b>528 311</b> | <b>637 135</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 22 950         | 28 795         |
| Självrisk              | 28 600         | 35 353         |
| Kabel-TV               | 44 124         | 45 174         |
| Bredband               | 25 142         | 0              |
| Fastighetsskatt        | 82 986         | 89 800         |
| Korr. fastighetsskatt  | 0              | -1 589         |
| <b>Summa</b>           | <b>203 803</b> | <b>197 533</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2025           | 2024           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Juridiska åtgärder              | 0              | 24 500         |
| Inkassokostnader                | 2 031          | 2 975          |
| Revisionsarvoden extern revisor | 14 536         | 10 000         |
| Styrelseomkostnader             | 2 678          | 2 589          |
| Fritids och trivselkostnader    | 515            | 336            |
| Föreningskostnader              | 449            | 488            |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 45 965         | 47 938         |
| Överlåtelsekostnad              | 5 680          | 3 972          |
| Pantsättningskostnad            | 2 434          | 6 880          |
| Administration                  | 2 218          | 1 508          |
| Konsultkostnader                | 50 229         | 0              |
| Föreningsavgifter               | 5 773          | 5 681          |
| <b>Summa</b>                    | <b>132 509</b> | <b>106 867</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2025          | 2024          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden     | 58 800        | 57 300        |
| Arbetsgivaravgifter | 18 472        | 18 003        |
| <b>Summa</b>        | <b>77 272</b> | <b>75 303</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2025           | 2024           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 141 697        | 218 898        |
| Dröjsmålsränta                     | 62             | 0              |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | -69            | 163            |
| <b>Summa</b>                       | <b>141 690</b> | <b>219 061</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 12 275 633        | 12 275 633        |
| Årets inköp                                   | 0                 | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>12 275 633</b> | <b>12 275 633</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -3 733 546        | -3 561 094        |
| Årets avskrivning                             | -206 304          | -172 452          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-3 939 850</b> | <b>-3 733 546</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>8 335 783</b>  | <b>8 542 087</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 30 865 000        | 26 076 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 54 296 000        | 59 392 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>85 161 000</b> | <b>85 468 000</b> |

| NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2025-12-31   | 2024-12-31   |
|------------------------------------------|--------------|--------------|
| Insats Bostadsrätterna                   | 2 800        | 2 800        |
| <b>Summa</b>                             | <b>2 800</b> | <b>2 800</b> |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto               | 27 047         | 19 108         |
| Skattefordringar          | 4 959          | 0              |
| Momsavräkning             | 60 863         | 0              |
| Transaktionskonto         | 256 084        | 213 156        |
| Borgo räntekonto          | 185 277        | 617 182        |
| <b>Summa</b>              | <b>534 230</b> | <b>849 446</b> |

| NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br>UPPLUPNA INTÄKTER | 2025-12-31    | 2024-12-31   |
|---------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Förutbetalda kostnader                                  | 18 992        | 2 905        |
| Förutbet försäkr premier                                | 7 651         | 0            |
| Övr förutb kostn uppl int                               | 46 949        | 0            |
| <b>Summa</b>                                            | <b>73 592</b> | <b>2 905</b> |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2025-12-31 | Skuld<br>2025-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank              | 2026-03-28               | 2,37 %                  | 2 000 000           | 2 000 000           |
| Swedbank              | 2026-03-28               | 2,37 %                  | 3 000 000           | 3 000 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>5 000 000</b>    | <b>5 000 000</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 5 000 000           | 5 000 000           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 000 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                             | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader          | 2 750          | 201            |
| Uppl kostn el               | 3 714          | 3 002          |
| Uppl kostnad Värme          | 44 416         | 47 679         |
| Uppl kostnad Extern revisor | 10 000         | 10 000         |
| Uppl kostn räntor           | 988            | 1 280          |
| Uppl kostn vatten           | 16 952         | 15 331         |
| Uppl kostnad Sophämtning    | 7 985          | 9 152          |
| Förutbet hyror/avgifter     | 247 808        | 246 732        |
| <b>Summa</b>                | <b>334 613</b> | <b>333 377</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 9 300 000  | 9 300 000  |

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-04.

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

---

Jeppe Wikström  
Ordförande

---

Carl Peter Viklund  
Styrelseledamot

---

Mattias Meinhardt  
Styrelseledamot

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

---

Rävisor AB  
Jonas Lind Bertéusen  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

09.06.2026 05:46

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 08.06.2026 14:56

**DOCUMENT ID:**

BJ2fnV4Wfx

**ENVELOPE ID:**

Sk2M3VNBgG-BJ2fnV4Wfx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Rosen 19, 702001-8102 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

19 pages

**SHA-512:**

0362d3d6b807cb4b70787a5d82561f0edd2c1acffdccb3f

c3724da4ea0c629959ce4c6d007b12787bc6062cb4b8a

e432528d078220bf6482978be922b487493b

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. MATTIAS PETTER MEINHARDT |  Signed | 08.06.2026 15:03 | eID    | Swedish BankID     |
| mattias.meinhardt@landl.se  | Authenticated                                                                            | 08.06.2026 15:03 | Low    | IP: 90.238.2.245   |
| 2. Carl Peter Viklund       |  Signed | 08.06.2026 20:31 | eID    | Swedish BankID     |
| petwik@hotmail.com          | Authenticated                                                                            | 08.06.2026 20:30 | Low    | IP: 94.234.80.227  |
| 3. Jeppe Olof Wikström      |  Signed | 08.06.2026 20:35 | eID    | Swedish BankID     |
| jeppe.wikstrom@outlook.com  | Authenticated                                                                            | 08.06.2026 20:34 | Low    | IP: 170.62.100.209 |
| 4. JONAS LIND BERTÉUSEN     |  Signed | 09.06.2026 05:46 | eID    | Swedish BankID     |
| info@ravisor.se             | Authenticated                                                                            | 09.06.2026 05:43 | Low    | IP: 2.248.149.247  |

\* 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 Rosen 19,  
702001-8102

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rosen 19, för år 2025.

## Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

## Uttalanden

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rosen 19, för år 2025.

### **Styrelsens ansvar**

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

### **Revisorns ansvar**

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

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

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

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

### **Uttalanden**

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

Stockholm den dag som framgår av signatur

Rävisor AB

Jonas Lind Bertéusen

Revisor



# Document history

## Document summary

### COMPLETED BY ALL:

09.06.2026 05:43

### SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 08.06.2026 14:56

### DOCUMENT ID:

BJhz34Ebzg

### ENVELOPE ID:

Sye2fnE4bzl-BJhz34Ebzg

### DOCUMENT NAME:

RB\_Brf\_Rosen\_19\_2025.pdf

2 pages

### SHA-512:

f54c32d99e48d6e4df076e3d897f76feac1b9234cd744a1  
0180affa418d4ae4f1c21e93918693fbeb39e2cc3d540e3  
2aa12c8104b73b23978bceba424ad85ea7

## Activity log

| RECIPIENT               | ACTION*                                                                                    | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS           |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|-------------------|
| 1. JONAS LIND BERTÉUSEN |  Signed | 09.06.2026 05:43 | eID    | Swedish BankID    |
| info@ravisor.se         | Authenticated                                                                              | 09.06.2026 05:41 | Low    | IP: 2.248.149.247 |

\* 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