

Årsredovisning
för
Brf Rosenlund i Södertälje
769612-0125
Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Rosenlund i Södertälje intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 20 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 20 maj 2026

Kjell Johansson

Styrelsen för Brf Rosenlund i Södertälje, med säte i Södertälje kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 23 augusti 2023.

Föreningens byggnad och mark

Föreningen förvärvade fastigheten Valnöten 3 i Södertälje kommun den 27 maj 2005.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i tre våningar plus en takvåning med totalt 35 bostadsrätter. Fastigheten är upplåten med äganderätt. Den totala boytan är 2 758 kvm. Föreningen disponerar 40 parkeringsplatser med motorvärmareuttag, varav fyra är avsedda för gäster samt 6 laddpunkter för elbilar har installerats.

Lägenhetsfördelning:

- 6 st 2 rum och kök
- 26 st 3 rum och kök
- 3 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector Försäkring.

Servitut

Föreningen belastas av servitut för fjärrvärmeledning.

Fastighetsavgift

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2025 uppgår till 1 724 kr per lägenhet.
Totalbeloppet blir därmed 60 340 kr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 42 200 000 kr, varav byggnadsvärdet är 36 000 000 kr och markvärdet 6 200 000 kr. Värdeår är 2006.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Trädgårdsprakt för snöröjning/halkbekämpning och trädgårdsskötsel och med Mona Nyman för trappstädning.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 16 juni 2005.

Antalet anställda

Under året har föreningen haft en anställd på deltid.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 974 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Från resultatet ska avsättning till yttre fond göras enligt föreningens stadgar med minst 25kr/kvm lägenhetsyta. Enligt underhållsplan från 2011 rekommenderas 161 tkr per år. Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. 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.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 12.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 22 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Bassel Afrem Ulrika Jönsson Inger Lund Daniel Hedman Kjell Johansson	Ordförande
Suppleant	Merry Massoud Carina Forsberg Peter Eriksson Alexander Madoson	

Föreningens firma tecknas av Daniel Hedman, Kjell Johansson och Bassel Afrem, två i förening. Fakturor understigande 30 000 kr får attesteras av Kjell Johansson enskilt. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Protector Försäkring.

Revisor

Carlstedt och Lindh AB Bo Lindh

Valberedning

Nils Mårtensson sammankallande
Matts Andersson
Maya Hoppstadius

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har ökat amorteringen med cirka 165 tkr över två år på ett tvåårigt bundet lån.
För att säkerställa drift och uppkoppling i hissarna har KONE genomfört en 4G-uppgradering av hisssystemet. Under året har föreningen beslutat om inköp av en ny tvättmaskin till tvättstugan samt genomfört spolning av rör i tvättstugan.
Föreningen har under året bytt revisor. Med anledning av detta hölls en extra föreningsstämma för val av ny revisor.
Styrelsen har fattat beslut rörande andrahandsuthyrning, inklusive hantering av avgift i enlighet med föreningens stadgar.
Ett medlemsärende har under året hanterats av styrelsen, vilket har inneburit administrativa och rättsliga åtgärder.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 46 medlemmar fördelade på 35 lägenheter.
Under året har ingen överlåtelse skett. 1 medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 813	2 815	2 361	2 337
Soliditet (%)	59,75	59,36	58,31	57,60
Resultat efter finansiella poster	131	1	-80	152
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 446	8 572	8 841	9 240
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	974	974	811	811
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 446	8 572	8 841	9 240
Sparande per kvm (kr/kvm)	303	283	234	289
Räntekänslighet (%)	8,68	8,80	10,90	11,39
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	222	222	199	184
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95,39	95,43	94,82	94,83

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnad för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 477 000	14 778 000	1 142 690	-1 129 274	1 120	35 269 536
Disposition av föregående års resultat:			-3 435	4 555	-1 120	0
Årets resultat					130 591	130 591
Belopp vid årets utgång	20 477 000	14 778 000	1 139 255	-1 124 719	130 591	35 400 127

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 124 720
årets vinst	130 591
	-994 129

behandlas så att

avsättes till fond för yttre underhåll	161 000
anspråktagande av fond för yttreunderhåll	-80 613
i ny räkning överföres	-1 074 516
	-994 129

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 812 522	2 814 932
Summa rörelseintäkter		2 812 522	2 814 932
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 066 629	-1 340 139
Övriga externa kostnader	4	-178 976	-166 502
Personalkostnader	5	-143 614	-145 221
Avskrivningar	6, 7, 8	-625 502	-613 601
Summa rörelsekostnader		-2 014 721	-2 265 463
Rörelseresultat		797 801	549 469
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		760	8 099
Räntekostnader och liknande resultatposter		-667 970	-556 448
Summa finansiella poster		-667 210	-548 349
Resultat efter finansiella poster		130 591	1 120
Årets resultat		130 591	1 120

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	57 707 062	58 292 689
Inventarier, verktyg och installationer	7, 8	133 427	113 798
Summa materiella anläggningstillgångar		57 840 489	58 406 487
Summa anläggningstillgångar		57 840 489	58 406 487
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9, 10	1 337 921	931 123
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	65 207	71 560
Summa kortfristiga fordringar		1 403 128	1 002 683
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	7 169	9 303
Summa kassa och bank		7 169	9 303
Summa omsättningstillgångar		1 410 297	1 011 986
SUMMA TILLGÅNGAR		59 250 786	59 418 473

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 255 000	35 255 000
Fond för yttre underhåll		1 139 255	1 142 690
Summa bundet eget kapital		36 394 255	36 397 690
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 124 720	-1 129 275
Årets resultat		130 591	1 120
Summa fritt eget kapital		-994 129	-1 128 155
Summa eget kapital		35 400 126	35 269 535
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	16 077 768	14 617 812
Summa långfristiga skulder		16 077 768	14 617 812
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	7 217 044	9 023 310
Leverantörsskulder		10 858	48 246
Skatteskulder		117 390	112 665
Övriga skulder		0	2 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	427 600	344 694
Summa kortfristiga skulder		7 772 892	9 531 126
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 250 786	59 418 473

Kassaflödesanalys

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	130 591	1 120
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	625 502	613 601
Förändring skatteskuld/fordran	4 725	3 885

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

760 818 618 606

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	5 709	178 270
Förändring av kortfristiga skulder	24 222	-329 293

Kassaflöde från den löpande verksamheten

790 749 467 583

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-59 504	0
--	---------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-59 504 0

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	-346 310	-743 440
---	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-346 310 -743 440

Årets kassaflöde

384 935 -275 857

Likvida medel och avräkningskonto

10

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	866 554	1 142 411
--	---------	-----------

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

1 251 489 866 554

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	5 år
Inventarier	5 år
Laddstationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	2 685 274	2 685 274
P-plats	129 800	128 300
Övriga objekt	-2 612	1 238
Betalningspåminnelse	60	120
	2 812 522	2 814 932

I årsavgiften ingår värme, vatten och TV.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Trädgårdsskötsel	80 451	67 127
Kostnader i samband med städdagar	3 525	1 976
Snöröjning/sandning	47 340	54 218
Hisskostnader	80 233	73 840
Besiktningsskostnader	6 248	0
Reparationer	5 694	225 795
Serviceavtal	2 900	1 530
Hissreparationer	6 321	0
Trädgård och utemiljö	0	4 485
Planerat underhåll	80 612	164 435
Fastighetsel	84 058	79 347
Uppvärmning	403 336	427 168
Vatten och avlopp	125 778	104 872
Avfallshantering	54 767	50 842
Försäkringskostnader	39 829	36 434
Kabel-TV	40 155	39 561
Förbrukningsinventarier	1 348	828
Förbrukningsmaterial	1 074	1 614
Sotning	0	3 191
Myndighetskrav	2 960	2 876
	1 066 629	1 340 139

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsavgift	60 340	57 050
Telefon och porto	19 484	14 017
Revisionsarvode	21 875	21 063
Ekonomisk förvaltning	71 579	70 678
Övriga poster	5 698	3 694
	178 976	166 502

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	60 000	60 000
Lön lokalvårdare	60 500	66 000
Sociala avgifter	23 114	19 221
	143 614	145 221

Not 6 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	56 100 000	56 100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 100 000	56 100 000
Ingående avskrivningar	-6 907 311	-6 321 684
Årets avskrivningar	-585 627	-585 627
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 492 938	-6 907 311
Redovisat värde mark	9 100 000	9 100 000
Utgående värde mark	9 100 000	9 100 000
Utgående redovisat värde	57 707 062	58 292 689
Taxeringsvärden byggnader	36 000 000	38 000 000
Taxeringsvärden mark	6 200 000	8 400 000
	42 200 000	46 400 000

Not 7 Inventarier

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	72 369	72 369
Tvättmaskin	59 504	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	131 873	72 369
Ingående avskrivningar	-53 071	-38 597
Årets avskrivningar	-26 375	-14 474
Utgående ackumulerade avskrivningar	-79 446	-53 071
Utgående redovisat värde	52 427	19 298

Not 8 Laddstationer

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	135 000	135 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 000	135 000
Ingående avskrivningar	-40 500	-27 000
Årets avskrivningar	-13 500	-13 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-54 000	-40 500
Utgående redovisat värde	81 000	94 500

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	74 516	73 519
Andra kortfristiga fordringar	350	353
Avräkningskonto förvaltare	1 244 320	857 251
Hyses- och avgiftsfordringar	18 735	0
	1 337 921	931 123

Not 10 Likvida medel vid årets slut

	2025-12-31	2024-12-31
Banktillgodohavanden	7 169	9 303
Avräkningsfordran på Fastum	1 244 320	857 251
	1 251 489	866 554

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkring	37 341	36 435
Kabel-TV	6 278	9 982
Ekonomisk förvaltning	17 328	16 518
Bredband	4 260	0
Trädgårdsprakt	0	8 625
	65 207	71 560

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	3,21	2026-06-01	3 500 000	3 560 000
Stadshypotek	3,75	2028-04-30	3 922 080	3 968 832
Stadshypotek	2,88	2027-04-30	8 677 000	8 820 250
Stadshypotek	1,23	2026-06-01	3 494 044	3 541 104
Stadshypotek	4,15	2027-04-30	3 701 688	3 750 936
			23 294 812	23 641 122
Kortfristig del			7 217 044	9 023 310

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

Kortfristig del av långsiktig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 223 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 6 994 044 kr

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	56 866	46 907
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Sociala avgifter	15 710	15 710
Revision	20 935	20 935
Fastighetsel	8 504	9 442
Fjärrvärme	44 236	48 400
Avfallskostnader	12 971	11 281
Förutbetalda avgifter och hyror	204 135	127 069
Sandning/ snöröjning	1 091	3 531
Vatten och avlopp	13 152	11 419
	427 600	344 694

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000
	30 000 000	30 000 000

Årsredovisningen beslutades den 29 april 2026.

Södertälje den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Bassel Afrem
Ordförande

Ulrika Jönsson

Daniel Hedman

Inger Lund

Kjell Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Bo Lindh
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ULRIKA JÖNSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 2455096f3383f4[...]6b95627b63a85

IP: 188.150.xxx.xxx

2026-04-29 21:11:44 UTC



Daniel Hedman

Styrelseledamot

Serienummer: 872a6bf358f064[...]57ddc5368a748

IP: 90.129.xxx.xxx

2026-04-30 09:57:40 UTC



BASSEL AFREM

Styrelseledamot

Serienummer: 6dd7b35a0d6c8a[...]f943029115dee

IP: 94.234.xxx.xxx

2026-04-30 12:44:13 UTC



INGER LUND

Styrelseledamot

Serienummer: 3878107c2d3a17[...]a9cc6cf0a4679

IP: 188.150.xxx.xxx

2026-04-30 13:01:16 UTC



KJELL JOHANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 4bc587343a9925[...]92ac2bc860431

IP: 90.238.xxx.xxx

2026-04-30 14:34:22 UTC



BO LINDH

Revisor

På uppdrag av: Carlstedt & Lindh AB

Serienummer: 329e121603e635[...]b27a17bf98b44

IP: 83.233.xxx.xxx

2026-04-30 15:52:42 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rosenlund i Södertälje

Org.nr 769612-0125

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rosenlund i Södertälje 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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-19 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Södertälje Dag enligt digital signatur

Carlstedt & Lindh AB

Bo Lindh
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

BO LINDH

Revisor

På uppdrag av: Carlstedt & Lindh AB

Serienummer: 329e121603e635[...]b27a17bf98b44

IP: 83.233.xxx.xxx

2026-04-30 15:52:42 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.