2025
Årsredovisning

Brf Rosen nr 1



Välkommen till årsredovisningen för Brf Rosen nr 1

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. 16**

BysO32ssfx-SJj_n2ojGx

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.

BysO32ssfx-SJj_n2ojGx

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sigtuna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-05-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1964-11-05 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ROSERSBERG 6:7	1962	Sigtuna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1962 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 1964.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 67 bostadsrätter om totalt 3 885 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 885 kvm.

Styrelsens sammansättning

Rune Öhlund	Ordförande
Carina Hellström	Ledamot
Gert Söderberg	Ledamot
Ulf Larsen	Ledamot
Johan Lindgren	Ledamot

Valberedning

Robert Zetterqvist

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

BysO32ssfx-SJj_n2ojGx

Revisorer

Christian Kromnér Auktoriserad revisor Revise

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

1986	Omläggning av tak
1990	Omputsning av fasad
2006	Installation av bergvärmepump
2007-2009	Rörstambyte Elstambyte
2012-2013	Bullerisolering av fönster - Utfört och betalat av Swedavia
2016	Dränering av 1 hus - Klart Omläggning av 1 tak - Klart
2017	Ommålning trapphus - Klart Dränering - Klart
2018	Ommålning fönster - Klart
2019	Ommålning av fritidslokal - Klart Ny belysning fritidslokal, tvättstuga, cykelförråd - Klart
2023	Nya balkonger - Färdigställt Inköp av traktor

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 75 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 76 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

BysO32ssfx-SJj_n2ojGx

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 354 497	3 339 975	2 698 600	2 715 207
Resultat efter fin. poster	-155 962	-632 004	1 330 084	-5 623 480
Soliditet (%)	40	40	42	-
Yttre fond	378 515	313 200	156 600	232 947
Taxeringsvärde	49 200 000	52 200 000	52 200 000	52 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	853	846	682	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,0	96,7	96,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 390	5 452	5 515	4 006
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 292	5 354	5 416	4 006
Sparande / kvm totalyta, kr	88	-11	-71	144
Elkostnad / kvm totalyta, kr	208	249	228	108
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	97	82	49	93
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	54	40	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	354	384	317	236
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,40	3,66	3,18	1,38
Räntekänslighet (%)	6,32	6,44	8,09	-

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

Höga elkostnader, höjda räntor, mm. Eventurell avgifthöjning om kostnaderna inte sänks.

BysO32ssfx-SJj_n2ojGx

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	337 336	-	-	337 336
Upplåtelseavgifter	1 142 164	-	-	1 142 164
Fond, yttre underhåll	313 200	-91 285	156 600	378 515
Uppskrivningsfond	15 428 768	-	-	15 428 768
Reservfond	76 400	-	-	76 400
Balanserat resultat	-2 017 190	-540 719	-156 600	-2 714 508
Årets resultat	-632 004	632 004	-155 962	-155 962
Eget kapital	**14 648 675**	**0**	**-155 962**	**14 492 713**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 557 908
Årets resultat	-155 962
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-156 600
Totalt	**-2 870 470**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**-2 870 470**

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	3 354 497	3 339 975
Övriga rörelseintäkter	3	0	-1 076
Summa rörelseintäkter		**3 354 497**	**3 338 899**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 930 535	-2 318 331
Övriga externa kostnader	9	-209 358	-208 242
Personalkostnader	10	-173 433	-175 280
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-499 404	-499 404
Summa rörelsekostnader		**-2 812 730**	**-3 201 256**
RÖRELSERESULTAT		**541 767**	**137 643**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 392	20 327
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-706 121	-789 974
Summa finansiella poster		**-697 729**	**-769 647**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-155 962**	**-632 004**
ÅRETS RESULTAT		**-155 962**	**-632 004**

BysO32ssfx-SJj_n2ojGx

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 14, 20	33 397 407	34 245 062
Maskiner och inventarier	13	58 321	78 325
Summa materiella anläggningstillgångar		**33 455 728**	**34 323 387**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**33 456 228**	**34 323 887**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 605	23 552
Övriga fordringar	16	2 461 851	2 157 113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	42 213	11 081
Summa kortfristiga fordringar		**2 515 669**	**2 191 745**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 515 669**	**2 191 745**
SUMMA TILLGÅNGAR		**35 971 897**	**36 515 632**

BysO32ssfx-SJj_n2ojGx

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 479 500	1 479 500
Uppskrivningsfond		15 428 768	15 428 768
Fond för yttre underhåll		378 515	313 200
Reservfond		76 400	76 400
Summa bundet eget kapital		**17 363 183**	**17 297 868**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 714 508	-2 017 190
Årets resultat		-155 962	-632 004
Summa fritt eget kapital		**-2 870 470**	**-2 649 193**
SUMMA EGET KAPITAL		**14 492 713**	**14 648 675**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	13 287 283	15 753 818
Övriga långfristiga skulder		250 610	306 875
Summa långfristiga skulder		**13 537 893**	**16 060 693**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	7 270 567	5 045 508
Leverantörsskulder		251 228	303 105
Skatteskulder		14 950	10 806
Övriga kortfristiga skulder		8 318	10 697
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	396 228	436 148
Summa kortfristiga skulder		**7 941 291**	**5 806 264**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**35 971 897**	**36 515 632**

BysO32ssfx-SJj_n2ojGx

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**541 767**	**137 643**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	499 404	499 404
	1 041 171	**637 047**
Erhållen ränta	8 392	20 327
Erlagd ränta	-701 634	-748 673
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**347 929**	**-91 299**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-434 882	-888
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-94 519	251 328
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-181 472**	**159 142**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	368 255	-368 255
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**368 255**	**-368 255**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	468 990
Amortering av lån	-297 741	-403 591
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-297 741**	**65 399**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-110 958**	**-143 714**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 156 574**	**2 300 288**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 045 615**	**2 156 574**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

BysO32ssfx-SJj_n2ojGx

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rosen nr 1 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 fondavsättningar, 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	1,00 - 2,50 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %
Inventarier	10,00 %

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 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.

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.

BysO32ssfx-SJj_n2ojGx

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 858 712	2 835 491
Balkongavgift	395 500	406 500
Hyresintäkter p-plats	80 740	78 450
Hyresintäkter förråd	1 800	1 800
Påminnelseavgift	1 140	1 440
Dröjsmålsränta	0	497
Pantsättningsavgift	5 262	5 730
Överlåtelseavgift	7 276	8 598
Administrativ avgift	4 067	1 470
Öres- och kronutjämning	0	-1
Summa	**3 354 497**	**3 339 975**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	-1 076
Summa	**0**	**-1 076**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	41 875
Städning enligt avtal	72 190	69 289
Sotning	3 938	4 114
Gårdkostnader	219	2 097
Snöröjning/sandning	0	8 713
Fordon	17 887	2 385
Förbrukningsmaterial	10 114	24 820
Summa	**104 348**	**153 292**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	0	6 547
Trapphus/port/entr	0	688
Dörrar och lås/porttele	18 110	15 393
VVS	15 569	0
Värmeanläggning/undercentral	23 314	54 897
Ventilation	18 868	28 546
Elinstallationer	0	1 759
Tak	0	38 688
Balkonger/altaner	-47 600	0
Garage/parkering	0	1 959
Summa	**28 261**	**148 476**

BysO32ssfx-SJj_n2ojGx

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Gemensamma utrymmen	0	13 010
Värmeanläggning	0	36 900
Tak	0	23 750
Mark/gård/utemiljö	0	17 625
Summa	**0**	**91 285**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	809 857	965 579
Olja	375 688	319 999
Vatten	190 132	208 191
Sophämtning/renhållning	126 557	108 831
Grovsopor	0	7 794
Summa	**1 502 234**	**1 610 394**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	58 592	83 701
Skadedjursförsäkring	930	1 864
Fordonsförsäkring	2 829	3 282
Kabel-TV	116 109	115 197
Fastighetsskatt	117 232	110 840
Summa	**295 692**	**314 884**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	738	2 583
Inkassokostnader	2 113	11 243
Revisionsarvoden extern revisor	53 563	33 000
Styrelseomkostnader	1 819	1 845
Föreningskostnader	11 420	3 170
Förvaltningsarvode enl avtal	87 261	83 717
Överlåtelsekostnad	6 174	24 501
Pantsättningskostnad	6 174	12 494
Korttidsinventarier	0	4 899
Administration	33 369	23 226
Konsultkostnader	-343	6 875
Tidningar och facklitteratur	400	689
Bostadsrätterna Sverige	6 670	0
Summa	**209 358**	**208 242**

BysO32ssfx-SJj_n2ojGx

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	96 771	103 400
Löner till kollektivanst	48 600	41 050
Arbetsgivaravgifter	28 062	30 830
Summa	**173 433**	**175 280**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	703 888	765 674
Dröjsmålsränta	2 233	1 692
Övriga räntekostnader	0	22 608
Summa	**706 121**	**789 974**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	48 228 993	47 860 738
Årets inköp	0	368 255
Årets utrangering	-368 255	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**47 860 738**	**48 228 993**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 983 932	-13 504 532
Årets avskrivning	-479 400	-479 400
Utgående ackumulerad avskrivning	**-14 463 332**	**-13 983 932**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**33 397 407**	**34 245 062**
I utgående restvärde ingår mark med	*16 200 000*	*16 200 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 000 000	36 000 000
Taxeringsvärde mark	12 200 000	16 200 000
Summa	**49 200 000**	**52 200 000**

BysO32ssfx-SJj_n2ojGx

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	448 067	448 067
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	448 067	448 067
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-369 741	-349 737
Årets avskrivning	-20 004	-20 004
Utgående ackumulerad avskrivning	-389 745	-369 741
Utgående restvärde enligt plan	**58 321**	**78 325**

NOT 14, PÅGÅENDE NYANLÄGGNING

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	368 255	0
Årets investeringar	0	368 255
Omfört till Byggnad	-368 255	0
Summa pågående arbeten	**0**	**368 255**

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	500	500
Summa	**500**	**500**

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	47 981	539
Avräkning övrigt	368 255	0
Transaktionskonto	987 224	1 086 274
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	**2 461 851**	**2 157 113**

BysO32ssfx-SJj_n2ojGx

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	6 519	5 774
Förutbet städ	6 250	0
Förutbet försäkr premier	29 294	0
Upplupna intäkter	150	5 307
Summa	**42 213**	**11 081**

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2028-03-01	1,71 %	1 792 504	1 858 288
Handelsbanken	2026-02-20	3,40 %	389 940	394 528
Handelsbanken	2029-09-30	1,40 %	1 386 210	1 402 762
Handelsbanken	2026-01-22	3,40 %	651 471	659 203
Handelsbanken	2030-10-30	3,17 %	1 747 821	1 817 737
Handelsbanken	2027-06-30	3,34 %	575 104	596 808
Handelsbanken	2028-04-30	2,95 %	2 014 800	2 070 000
Handelsbanken	2026-12-30	3,72 %	6 000 000	6 000 000
Handelsbanken	2028-06-01	3,98 %	6 000 000	6 000 000
Summa			**20 557 850**	**20 799 326**
Varav kortfristig del			7 270 567	5 045 508

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 302 430 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	908	389
Uppl kostnad Städning entrepr	159	6 250
Uppl kostn el	38 139	77 424
Uppl kostnad Extern revisor	33 000	33 000
Uppl kostn räntor	45 788	41 301
Förutbet hyror/avgifter	278 234	277 784
Summa	**396 228**	**436 148**

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	21 300 000	21 300 000

BysO32ssfx-SJj_n2ojGx

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-10-02.

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

Sigtuna

Rune Öhlund
Ordförande

Johan Lindgren
Ledamot

Ulf Larsen
Ledamot

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

Revise
Christian Kromnér
Auktoriserad revisor

BysO32ssfx-SJj_n2ojGx



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
19.10.2026 09:05

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 13.10.2026 16:13

DOCUMENT ID:
SJj_n2ojGx

ENVELOPE ID:
BysO32ssfx-SJj_n2ojGx

DOCUMENT NAME:
Brf Rosen nr 1, 714800-1394 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
85537d97437bce7a748c30972828f33de985777fdbe12209fb5c688f02c90f3ffd0b77942f0f12d8ad2e565a4dd7c49bfa12f0cf91b563ea9b52f046f100fe13

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. **ULF ERIK LARSEN**	**Signed**	**13.10.2026 16:34**	**eID**	**Swedish BankID**
ulflarsen6@gmail.com	Authenticated	13.10.2026 16:27	Low	IP: 83.254.207.53
2. **RUNE ÖHLUND**	**Signed**	**13.10.2026 20:12**	**eID**	**Swedish BankID**
run52@me.com	Authenticated	13.10.2026 20:11	Low	IP: 83.254.13.163
3. **Johan Gustav Lindgren**	**Signed**	**17.10.2026 12:33**	**eID**	**Swedish BankID**
johan.g.lindgren@gmail.com	Authenticated	14.10.2026 10:42	Low	IP: 194.16.51.232
4. **Christian Robert Kromnér**	**Signed**	**19.10.2026 09:05**	**eID**	**Swedish BankID**
christian@revise.se	Authenticated	17.10.2026 12:33	Low	IP: 20.79.91.110

* 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 nr 1, org.nr 714800-1394

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rosen nr 1 för år 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

Byouh3jjfx-HJid33jjMl

- 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 Bostadsrättsföreningen Rosen nr 1 för år 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.

Byouh3jjfx-HJid33jjMl

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Byouh3jjfx-HJid33jjMl

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att i enlighet med 6 kap. 9 § hålla föreningsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Norrköping 2026-10-13

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor

Byouh3jjfx-HJid33jjMl

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
19.10.2026 09:05

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 13.10.2026 16:13

DOCUMENT ID:
HJid33jjMl

ENVELOPE ID:
Byouh3jjfx-HJid33jjMl

DOCUMENT NAME:
Bostadsrättsföreningen Rosen nr 1 – Revisionsberättelse.pdf
4 pages

SHA-512:
1d28765d2dcf1a49f7049647efcebcc8dda167b3ae47a0111fa163a56e33cc783dfa58868c48d36c7b3658ee7b22d7f12062fb9abfe42a54be4d51167d0f6d3d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Christian Robert Kromnér	Signed	19.10.2026 09:05	eID	Swedish BankID
christian@revise.se	Authenticated	17.10.2026 12:40	Low	IP: 20.79.91.110

* 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