



Välkommen till årsredovisningen för Brf Rosen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lidingö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-06-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-11-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-10 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
KROKEN 5	1997	Lidingö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&P Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 1998.

Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 1 989 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 989 kvm.

Styrelsens sammansättning

Claes Egnell	Ordförande
Jan Nee	Sekreterare
Ewa Lönnborg	Styrelseledamot

Valberedning

Owe Lindh

Ylva Hjelström

Firmateckning

Enl Stadgar §29: Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Carina Toresson Extern revisor Toresson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2025**
- Ny kabel för två p-platser med laddstation har installerats.
 - Ett antal trasiga takpannor har bytts på östra takdelen i hus B.
 - Den sk lutande tallen bakom uteplatsen i trädgården har genomgått besiktning av arborist enligt plan.
 - Träden på besöksparkeringen har kronrensats samt döda grenar rensats bort.
 - Ny mangelduk har införskaffats till kallmangel i tvättstuga.
 - Motor till dörröppnare (port) har bytts ut i hus C.
 - Uppgradering och borttagning av gamla delar tillhörande styrmodem till värmepumpen har genomförts.
 - Värmepumpen har servats och uppdaterats samt filter utbytta enligt plan.
 - Filterbyten har genomförts i ventilationsanläggningarna i hus A, B och C enligt plan.
 - Rensning av samtliga ventilationskanaler i hus A, B och C har genomförts enligt plan.
 - En tvättmaskin har bytts ut.
 - I respektive ventilationsanläggning i hus B och C har fläktmotor bytts ut, styrmodem har dels uppdaterats dels digitaliserats. Rökdektektor har installerats som kompletterar den ursprungliga rökindikatorn.

Planerade underhåll

- 2026**
- Stamspolning
 - Underhåll av vindskivor och täckplåt på samtliga tak.
 - Byte av belysning i samtliga trapphus till LED- och närvarostyrd belysning.
 - Byte av armatur i tvättstuga till energisnål LED-belysning
 - Inköp av kärl mm p.g.a. krav på Närsorterat avfall.

Avtal med leverantörer

Bank	Swedbank Hypotek AB
Bredband och TV	Tele2
Diverse	Lidingö Hustomte AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
EL	Fortum Market AB
El armaturer utomhus	Norrmalms Elektriska Affär AB
Elavtal	Ellevio (nät) Fortum (El)
Fjärrvärmeavtal	Stockholm Exergi
Hisskötsel	S:t Eriks hiss AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Revision	Toresson Revision AB
Städning av allmänna utrymmen	Allservice Fönsterputs & Städ AB
Teknisk förvaltning	Enerohts Fastighetsservice AB
Vatten, sopor	Lidingö Stad
Ventilation	Indoor Energy Services Sweden AB
Ventilation	DQ Vent AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kroken ga:2, med en andel på 50%.

Samfälligheten förvaltar 16 garage och 14 markparkeringsplatser. Fyra markparkeringsplatser tillkom under 2025. Adress Vattenvägen 8.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

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

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning om 4% för 2026.

Förändringar i avtal

Serviceavtal har ingåtts för ventilationsanläggningarna med DQ Vent AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 32 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 004 668	1 895 425	1 805 716	1 710 704
Resultat efter fin. poster	-491 279	-776 056	189 915	288 551
Soliditet (%)	51	51	52	52
Yttre fond	2 028 674	1 848 674	1 745 174	1 620 594
Taxeringsvärde	60 000 000	59 000 000	59 000 000	59 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	954	909	866	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,7	95,3	93,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 698	8 698	8 798	8 899
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 698	8 698	8 798	8 899
Sparande / kvm totalyta, kr	170	24	224	263
Elkostnad / kvm totalyta, kr	102	127	88	81
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	108	134	111	105
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	33	26	24	24
Energikostnad / kvm totalyta, kr	244	287	223	209
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,97	3,13	2,47	-
Räntekänslighet (%)	9,11	9,57	10,16	-

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	13 040 000	-	-	13 040 000
Upplåtelseavgifter	3 050 000	-	-	3 050 000
Fond, yttre underhåll	1 848 674	-	180 000	2 028 674
Balanserat resultat	1 447 441	-776 056	-180 000	491 385
Årets resultat	-776 056	776 056	-491 279	-491 279
Eget kapital	18 610 059	0	-491 279	18 118 780

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	671 385
Årets resultat	-491 279
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-180 000
Totalt	106

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	106

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 004 668	1 895 425
Övriga rörelseintäkter	3	0	752
Summa rörelseintäkter		2 004 668	1 896 177
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-936 520	-1 112 648
Övriga externa kostnader	8	-140 673	-118 368
Personalkostnader	9	-82 656	-92 848
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-829 770	-824 548
Summa rörelsekostnader		-1 989 619	-2 148 413
RÖRELSERESULTAT		15 049	-252 236
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 631	20 925
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-513 959	-544 745
Summa finansiella poster		-506 328	-523 820
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-491 279	-776 056
ÅRETS RESULTAT		-491 279	-776 056

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 21	33 966 952	34 659 321
Markanläggningar	12	47 225	0
Maskiner och inventarier	13	79 214	39 952
Pågående projekt	14	104 386	113 801
Summa materiella anläggningstillgångar		34 197 777	34 813 074
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		34 200 577	34 815 874
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1	12 720
Övriga fordringar	16	309 047	243 952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	65 213	63 409
Summa kortfristiga fordringar		374 261	320 081
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 245 463	1 331 838
Summa kassa och bank		1 245 463	1 331 838
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 619 724	1 651 919
SUMMA TILLGÅNGAR		35 820 301	36 467 793

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 090 000	16 090 000
Fond för yttre underhåll		2 028 674	1 848 674
Summa bundet eget kapital		18 118 674	17 938 674
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		491 385	1 447 441
Årets resultat		-491 279	-776 056
Summa fritt eget kapital		106	671 385
SUMMA EGET KAPITAL		18 118 780	18 610 059
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	16 800 000	6 500 000
Summa långfristiga skulder		16 800 000	6 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	500 000	10 800 000
Leverantörsskulder		108 631	230 261
Skatteskulder		3 049	3 892
Övriga kortfristiga skulder		16 736	17 737
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	273 105	305 844
Summa kortfristiga skulder		901 521	11 357 734
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 820 301	36 467 793

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	15 049	-252 236
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	829 770	824 548
	844 819	572 312
Erhållen ränta	7 631	20 925
Erlagd ränta	-533 277	-590 481
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	319 173	2 756
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	24 624	-74 787
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-136 895	226 543
Kassaflöde från den löpande verksamheten	206 902	154 512
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-214 473	-105 507
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-214 473	-105 507
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-7 571	-150 995
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 561 983	1 712 977
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 554 412	1 561 983

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rosen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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	1,21 %
Yttertak	6,90 %
Fasader	6,90 %
Balkonger	6,90 %
Fönster	2,80 %
Stamledningar VA	3,90 %
Stamledningar Värme	1,66 %
Styr & övervakning	5,98 %
Ventilation	3,33 - 29,88 %
El	3,90 - 5,00 %
Hissar	11,21 %
Restpost	3,74 %
Installationer	20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 898 364	1 808 004
Hysesintäkter garage	47 500	48 000
Hysesintäkter p-plats	39 000	35 161
El, moms	7 422	0
Elintäkter laddstolpe moms	570	461
Pantsättningsavgift	4 116	0
Överlåtelseavgift	5 880	2 866
Administrativ avgift	1 421	931
Vidarefakturerade kostnader, moms	400	0
Öres- och kronutjämning	-4	2
Summa	2 004 668	1 895 425

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	752
Summa	0	752

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	10 114	15 453
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	4 012
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	11 975	54 029
Larm och bevakning	6 450	0
Städning enligt avtal	31 890	33 624
Besiktningar	4 598	4 399
Hissbesiktning	6 466	6 258
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	9 375
Gårdkostnader	11 424	6 647
Gemensamma utrymmen	419	2 700
Snöröjning/sandning	750	9 889
Serviceavtal	12 420	8 010
Fordon	125	0
Förbrukningsmaterial	646	78 808
Summa	97 277	233 203

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	14 375	0
Tvättstuga	3 187	4 159
Dörrar och lås/porttele	19 500	0
VVS	0	13 126
Värmeanläggning/undercentral	4 898	0
Ventilation	5 196	1 500
Hissar	2 734	83 713
Fönster	0	4 750
Balkonger/altaner	2 113	0
Mark/gård/utemiljö	3 338	0
Vattenskada	40 059	0
Summa	95 400	107 248

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	203 693	253 210
Uppvärmning	215 026	266 275
Vatten	65 849	51 234
Sophämtning/renhållning	46 665	38 497
Summa	531 233	609 216

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	47 417	30 592
Kabel-TV	62 762	89 142
Bredband	59 331	2 498
Fastighetsskatt	43 100	40 750
Summa	212 610	162 982

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	0	1 677
Revisionsarvoden extern revisor	19 250	18 125
Styrelseomkostnader	558	0
Fritids och trivselkostnader	3 555	5 432
Föreningskostnader	2 846	3 323
Förvaltningsarvode enl avtal	84 142	80 728
Överlåtelsekostnad	8 232	4 012
Pantsättningskostnad	6 174	0
Övriga förvaltningsarvoden	7 500	0
Administration	3 536	5 071
Bostadsrätterna Sverige	4 880	0
Summa	140 673	118 368

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	75 000	80 000
Lön - fastighetsskötare	0	4 250
Arbetsgivaravgifter	7 656	8 598
Summa	82 656	92 848

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	513 952	544 721
Kostnadsränta skatter och avgifter	7	24
Summa	513 959	544 745

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	39 178 825	39 080 000
Årets inköp	127 465	98 825
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	39 306 290	39 178 825
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 519 504	-3 674 211
Årets avskrivning	-819 834	-845 293
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 339 338	-4 519 504
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	33 966 952	34 659 321
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 325 000</i>	<i>3 325 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 000 000	36 000 000
Taxeringsvärde mark	20 000 000	23 000 000
Summa	60 000 000	59 000 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	47 225	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	47 225	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	0	0
Utgående restvärde enligt plan	47 225	0

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	143 918	93 978
Årets inköp	49 198	49 940
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	193 116	143 918
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-103 966	-92 500
Årets avskrivning	-9 936	-11 465
Utgående ackumulerad avskrivning	-113 902	-103 966
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	79 214	39 952

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	113 801	124 850
Årets investeringar	214 473	180 416
Färdigställt under året	-223 888	-191 465
Summa pågående arbeten	104 386	113 801

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	98	1 322
Momsavräkning	0	12 485
Transaktionskonto	308 405	229 557
Borgo räntekonto	544	588
Summa	309 047	243 952

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	18 761	17 465
Förutbet försäkr premier	16 063	15 297
Förutbet kabel-TV	15 889	15 654
Förutbet bredband	14 500	14 332
Upplupna intäkter	0	661
Summa	65 213	63 409

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2027-01-25	2,86 %	5 000 000	5 000 000
Swedbank	2027-02-25	1,99 %	6 500 000	6 500 000
Swedbank	2028-09-25	2,78 %	5 300 000	5 300 000
Swedbank	2026-03-28	2,64 %	500 000	500 000
Summa			17 300 000	17 300 000
Varav kortfristig del			500 000	10 800 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 300 000 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 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	855	1 712
Uppl kostn el	21 988	33 083
Uppl kostnad Värme	20 602	28 403
Uppl kostn räntor	57 624	76 942
Uppl kostnad Sophämtning	262	757
Förutbet hyror/avgifter	171 774	164 947
Summa	273 105	305 844

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	22 701 000	22 701 000

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-26.

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

Lidingö

Claes Egnell
Ordförande

Ewa Lönnborg
Styrelseledamot

Jan Nee
Sekreterare

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

Toresson Revision AB
Carina Toresson
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

31.03.2026 17:59

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.03.2026 15:13

DOCUMENT ID:

S1pgvgdobe

ENVELOPE ID:

SJhePgOjbx-S1pgvgdobe

DOCUMENT NAME:

Brf Rosen, 769601-5663 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

3787fc3d84351c9e9e6eed4c407d519385d51dcf28556
95594dd8459190362fb844e10ec8b0849efd740ce05134
19101fa469bd77d1c931c7f933d2023c7af1

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. JAN NEE 	 Signed	30.03.2026 15:32	eID	Swedish BankID
	Authenticated	30.03.2026 15:29	Low	IP: 188.151.213.246
2. CLAES EGNELL 	 Signed	30.03.2026 16:26	eID	Swedish BankID
	Authenticated	30.03.2026 16:23	Low	IP: 188.151.194.15
3. Ewa Birgitta Lönnborg 	 Signed	31.03.2026 17:29	eID	Swedish BankID
	Authenticated	30.03.2026 17:26	Low	IP: 188.151.197.57
4. Carina Eva Marie Toresson n carina@toressonrevision. se	 Signed	31.03.2026 17:59	eID	Swedish BankID
	Authenticated	31.03.2026 17:58	Low	IP: 2.67.77.26

* 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,
org.nr 769601-5663.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Rosen för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2025 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 god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 Rosen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

31.03.2026 17:59

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 30.03.2026 15:13

DOCUMENT ID:

H1fTxDguibl

ENVELOPE ID:

ByhgweOsbl-H1fTxDguibl

DOCUMENT NAME:

RB BRF Rosen 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

8dfd543473c5ef557a0b1f070c15514cdeefe3d993f5159
c86d382e85dc00fb1f10cc5083d29abb5e2e235c52115f
d852b10d02e956a3c0718ebbd5e883016d7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresso n	Signed	31.03.2026 17:59	eID	Swedish BankID
carina@toressonrevision. se	Authenticated	31.03.2026 17:59	Low	IP: 2.67.77.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed