

Årsredovisning 2025

Brf Rosen 12

702000-7907



Välkommen till årsredovisningen för Brf Rosen 12

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 ökta 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-10-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-05 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
Rosen 12	1999	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 47 bostadsrätter om totalt 2 799 kvm och 2 lokaler om 303 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 102 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Kjellsson	Ordförande
Päivi Ehrenkrona	Suppleant
Patrik Sjöberg	suppleant
Tova Torstensson	Suppleant
Annica Möllerfors	Styrelseledamot
Elin Maria Melin Lundström	Styrelseledamot
Jean-Philippe Erik Suhard	Styrelseledamot
Love Regefalk	Styrelseledamot

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Kaj Nordgren Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1981** ● Nya köksstammar, avlopp
- 1984** ● Nya elstigare
- 1999** ● Nya badrumsstammar, avlopp
- 2000** ● Putsning av fasad
- 2001** ● Balkongbyggen
- 2005** ● Omläggning av tak med ny plåt
- 2006** ● Omfattande renovering av innergården; ny markbeläggning, nya planteringar, fontän, trädgårdsmöbler, gårdsbelysning samt spaljeer över cykelställ och soptunnor.
- 2009** ● Ombyggnad av badrum på vinden till en ytterligare tvättstuga
Uppgradering av bredbandsanslutning genom indragning av fiberoptik till samtliga
- 2010** ● Renovering av samtliga fönsterpartier mot Sigtunagatan. Isolerglas monterades
- 2011** ● Renovering av samtliga fönsterpartier mot Karlbergsvägen och gården (ej trapphus). Isolerglas monterades.
- 2012** ● Stegar/ställningar på taket för sotning
- 2014** ● Installation av Wisetrap pipe (rättfångare) i avloppssystem
Ommålning av stora tvättstugan samt ny mangel
Nya strömbrytare i samtliga trapphus plus vindar
- 2015** ● Renovering av innergårdsfasad
Gemensamt bredbandsavtal med Stockholms Stadsnät
- 2016** ● Installation av tryckstegringspump för ökat vattentryck
- 2017** ● Renovering av fastighetens tre trapphus
Balkonger mot innergården för ytterligare fyra lägenheter
- 2018** ● Renovering av gemensam takterrass
Relining av köksstammar i hela fastigheten

- 2019** ● Byte till ny gasservis
● Byte till nytt expansionskärl
- 2020** ● Förbättring av ventilationssystemet, uppgradering till frånluftsytem (F)
- 2021** ● Förbättrad taksäkerhet
- 2022** ● Balkonger mot innergården för ytterligare två lägenheter
● Rökkanaler för eldstäder separerades från ventilationsfläktarna
- 2023** ● Renovering och injustering av värmesystemet. Ventilbyte på samtliga radiatorer.
● Spolning och filmning av avloppsstammar i kök och badrum
● Byte av stuprör mot Sigtunagatan. Installation av värmeslingor i samtliga stuprör
- 2024** ● Ny tvättmaskin till stora tvättstugan. Samtliga ventiler i systemet för varmvattencirkulation byttes.

Planerade underhåll

- 2026-2027** ● Byte av huvudservis för el. Renovering av en hiss samt fönster mot Sigtunagatan.

Avtal med leverantörer

Bredband 1000/1000	Bredband2
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	Nabo
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hämtning Returpapper	Liselott Löf
Hissjour, service hissar	Elevate Stockholm
Sophämtning (hushållssopor och matavfall)	Stockholm Vatten och Avfall
Takskottning	Dimson AB
Trappstädning	Smart Förvaltning Sverige
Värmeanläggningen	Nordiq Energy
Wisetrap pipe (rättfångare)	Anticimex AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett större försäkringsärendet drabbade föreningen under året. Vattenskada uppstod i två lägenheter och den ena hyreslokalen, då en entreprenör råkade borra hål i en vattenledning. Föreningen förväntas bli ersatt fullt ut, men vid årets slut återstod 158.000 kr.

Föreningen blev under året kallad till förhandling i hyresnämnden då en medlem inte accepterade nekad andrahandsuthyrning. Hyresnämnden gick på föreningens linje. Föreningens försäkring täckte juristkostnaderna så när som på självrisk.

Vår stora hyreslokal blev uthyrd 2024 med femårskontrakt till MPG Bostad AB, som fick 3 månaders hyresfrihet (varav en 2025) mot att de renoverade lokalen.

Den lilla hyreslokalen var dock outhyrd hela året. Styrelsen utreder olika alternativ för lokalen, bl.a. konvertering till bostad.

Avtal tecknades under året med FMS/MG5 för byte av fastighetens huvudservis och fastighetscentral för el som nått sin tekniska livslängd. Ombyggnad av elcentralen utförs första kvartalet 2026. Uppdimensionerad inkommande kabel ska levereras av Ellevio snarast möjligt (offert förväntas Q1-Q2 2026).

Efter att en medlem avflyttat upptäcktes en rinnande toalett i lägenheten. Efter åtgärd minskade föreningens vattenförbrukning med ca 120 kubikmeter per månad.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med -10%.

Övriga uppgifter

Ökningen av föreningens kassa under 2025 förklaras till stor del av att en stor och flera mindre underhållsaktiviteter har försenats till 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 66 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 70 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 713 019	2 605 498	2 191 773	1 854 753
Resultat efter fin. poster	-30 352	-368 625	-197 061	-443 525
Soliditet (%)	8	9	13	16
Yttre fond	2 268 336	1 932 505	1 825 911	1 482 755
Taxeringsvärde	130 187 000	129 052 000	129 052 000	129 052 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	766	739	556	459
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,7	72,6	67,7	69,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 309	2 309	2 330	2 181
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 083	2 083	2 102	1 968
Sparande / kvm totalyta, kr	163	47	178	6
Elkostnad / kvm totalyta, kr	33	31	31	46
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	205	177	191	178
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	42	40	31	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	281	248	253	248
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,94	3,12	1,81	1,17
Räntekänslighet (%)	3,01	3,12	4,19	4,75

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

Ännu ej utbetald ersättning för vattenskada under 2025 uppgår till 158.000 kr.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	1 391 117	-	-	1 391 117
Upplåtelseavgifter	13 357 916	-	-	13 357 916
Fond, yttre underhåll	1 932 505	-	335 831	2 268 336
Direkt kapitaltillskott	733 564	-	-	733 564
Balanserat resultat	-16 342 580	-368 625	-335 831	-17 047 036
Årets resultat	-368 625	368 625	-30 352	-30 352
Eget kapital	703 897	0	-30 352	673 545

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-17 047 036
Årets resultat	-30 352
Totalt	-17 077 389

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	390 561
Att från yttre fond i anspråk ta	-65 625
Balanseras i ny räkning	-17 402 325
	-17 077 389

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	2 713 019	2 605 498
Övriga rörelseintäkter	3	157 460	244 102
Summa rörelseintäkter		2 870 479	2 849 600
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 033 988	-2 312 087
Övriga externa kostnader	9	-129 713	-166 734
Personalkostnader	10	-79 638	-75 433
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-470 545	-463 550
Summa rörelsekostnader		-2 713 884	-3 017 804
RÖRELSERESULTAT		156 595	-168 204
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 830	2 118
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-189 777	-202 539
Summa finansiella poster		-186 947	-200 421
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-30 352	-368 625
ÅRETS RESULTAT		-30 352	-368 625

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 21	6 614 402	7 057 658
Markanläggningar	13	0	24 853
Maskiner och inventarier	14	2 857	5 293
Summa materiella anläggningstillgångar		6 617 259	7 087 804
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 620 759	7 091 304
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		65 604	4 222
Övriga fordringar	17	41 676	32 326
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	145 931	132 310
Summa kortfristiga fordringar		253 211	168 858
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 143 257	752 335
Summa kassa och bank		1 143 257	752 335
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 396 468	921 193
SUMMA TILLGÅNGAR		8 017 228	8 012 497

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 482 597	15 482 597
Fond för yttre underhåll		2 268 336	1 932 505
Summa bundet eget kapital		17 750 933	17 415 102
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 047 036	-16 342 580
Årets resultat		-30 352	-368 625
Summa fritt eget kapital		-17 077 389	-16 711 205
SUMMA EGET KAPITAL		673 545	703 897
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	1 301 250	31 250
Övriga långfristiga skulder		271 600	271 600
Summa långfristiga skulder		1 572 850	302 850
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	5 160 625	6 430 625
Leverantörsskulder		143 716	150 135
Skatteskulder		6 738	8 710
Övriga kortfristiga skulder		612	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	459 142	416 280
Summa kortfristiga skulder		5 770 833	7 005 750
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 017 228	8 012 497

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	156 595	-168 204
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	470 545	463 550
	627 140	295 346
Erhållen ränta	2 830	2 118
Erlagd ränta	-192 215	-202 572
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	437 755	94 892
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-84 353	-60 728
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	37 521	-73 886
Kassaflöde från den löpande verksamheten	390 923	-39 722
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-16 875
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-16 875
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-59 000
Depositioner	0	19 858
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-39 142
ÅRETS KASSAFLÖDE	390 923	-95 739
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	752 335	848 074
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 143 257	752 335

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rosen 12 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,50 %
Fastighetsförbättringar	1,50 - 10,00 %
Maskiner och 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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 095 992	2 021 184
Hysesintäkter, lokaler	595 747	551 601
Kabel-TV/Bredband	55 596	47 940
Intäktsreduktion	-45 267	-90 534
El	2 738	0
Övriga intäkter	8 213	75 307
Summa	2 713 019	2 605 498

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-2	5
Försäkringsersättning	147 917	234 808
Övriga rörelseintäkter	9 544	9 289
Summa	157 460	244 102

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	53 900	50 578
Städning	73 428	69 682
Besiktning och service	156 663	121 618
Trädgårdsarbete	4 267	10 414
Snöskottning	21 031	13 934
Övrigt	3 809	0
Summa	313 098	266 226

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	31 250	0
Försäkringsskador	255 283	530 431
Lokaler	28 125	0
Tvättstuga	3 750	38 128
Källarutrymmen	0	6 925
Dörrar och lås/porttele	24 633	28 399
VA	0	98 433
Värme	12 438	62 101
Ventilation	4 013	22 172
El	7 566	21 561
Hissar	4 450	0
Tak	17 126	2 900
Fönster	2 600	20 251
Staket/grind/terrass	8 750	0
Gård/markytor	0	31 250
Summa	399 984	862 551

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	0	51 325
El	58 750	0
Kabel-tv/bredband	6 875	0
Summa	65 625	51 325

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	103 521	96 558
Uppvärmning	635 814	549 466
Vatten	130 922	123 743
Sophämtning	106 426	89 406
Summa	976 683	859 173

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	50 340	43 201
Kabel-TV	16 400	16 148
Bredband	47 762	52 581
Arvode teknisk förvaltning	47 164	43 752
Fastighetsskatt	116 932	117 130
Summa	278 598	272 812

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	3 821	3 514
Övriga förvaltningskostnader	15 999	79 030
Juridiska kostnader	37 275	11 813
Revisionsarvoden	2 865	2 625
Ekonomisk förvaltning	69 752	69 752
Summa	129 713	166 734

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	62 228	60 165
Sociala avgifter	17 410	15 268
Summa	79 638	75 433

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	189 747	202 539
Övriga räntekostnader	30	0
Summa	189 777	202 539

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 412 948	14 244 198
Årets inköp	0	168 750
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 412 948	14 412 948
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 355 290	-6 919 064
Årets avskrivning	-443 256	-436 226
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 798 546	-7 355 290
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 614 402	7 057 658
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 027 500</i>	<i>1 027 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 827 000	36 591 000
Taxeringsvärde mark	84 360 000	92 461 000
Summa	130 187 000	129 052 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	497 723	497 723
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	497 723	497 723
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-472 870	-447 982
Årets avskrivning	-24 853	-24 888
Utgående ackumulerad avskrivning	-497 723	-472 870
Utgående restvärde enligt plan	0	24 853

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	728 052	728 052
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	728 052	728 052
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-722 759	-720 323
Årets avskrivning	-2 436	-2 436
Utgående ackumulerad avskrivning	-725 195	-722 759
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 857	5 293

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	151 875
Årets investeringar	0	16 875
Omfört till Byggnad	0	-168 750
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats branschorganisation	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	26 560	30 694
Skattefordringar	5 966	0
Övriga fordringar	9 150	1 632
Summa	41 676	32 326

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73 059	70 749
Fastighetsskötsel	14 007	13 475
Försäkringspremier	17 975	14 380
Kabel-TV	4 137	4 100
Bredband	16 480	12 168
Förvaltning	20 273	17 438
Summa	145 931	132 310

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2027-03-01	2,79 %	1 316 250	1 316 250
Stadshypotek	2026-03-01	2,71 %	1 180 500	1 180 500
Stadshypotek	2026-03-30	2,90 %	1 926 250	1 926 250
Stadshypotek	2026-03-30	2,90 %	888 875	888 875
Stadshypotek	2026-03-30	2,90 %	560 000	560 000
Stadshypotek	2026-03-01	2,90 %	590 000	590 000
Summa			6 461 875	6 461 875
Varav kortfristig del			5 160 625	6 430 625

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 534 375 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 195	14 307
El	8 699	9 830
Uppvärmning	79 789	75 538
Utgiftsräntor	20 124	22 562
Vatten	21 320	22 854
Löner	61 740	56 812
Sociala avgifter	14 225	12 677
Förutbetalda avgifter/hyror	237 050	201 700
Summa	459 142	416 280

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 000 000	7 000 000

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter beslut av styrelsen höjdes månadsavgiften 2026-01-01 med 5%.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-23.

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

Stockholm

Lars Kjellsson
Ordförande

Annica Möllerfors
Styrelseledamot

Elin Maria Melin Lundström
Styrelseledamot

Jean-Philippe Erik Suhard
Styrelseledamot

Love Regefalk
Styrelseledamot

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

Kaj Nordgren
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.03.2026 19:22

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 26.03.2026 18:23

DOCUMENT ID:

HJKqiJ7sZx

ENVELOPE ID:

BJY5oyXs-x-HJKqiJ7sZx

DOCUMENT NAME:

Brf Rosen 12, 702000-7907 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

21 pages

SHA-512:

fe2717f1c207a4fe45c6512670f332bd0f26cd0877c88df

beec60c607605e94141ecb1422bb96ab96d34fa8b83b56

50e4eade72620624d695468e54fdc5bb048

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. LARS KJELLSSON styrelsen@brfrosen12.se	 Signed Authenticated	26.03.2026 18:56 26.03.2026 18:55	eID Low	Swedish BankID IP: 89.255.234.238
2. JEAN-PHILIPPE SUHARD Jsuhard@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 19:23 26.03.2026 19:23	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
3. ANNICA MÖLLERFORS Annica.mollerfors@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 13:34 27.03.2026 13:29	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.93.248
4. Elin Maria Melin Lundström elin.maria.melin@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 14:35 27.03.2026 14:34	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.8.246
5. LOVE REGEFALK lregefalk@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 15:11 26.03.2026 18:33	eID Low	Swedish BankID IP: 89.255.234.181
6. Kaj Nordgren kajnordgren2@gmail.com	 Signed Authenticated	28.03.2026 19:22 28.03.2026 19:22	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.16.217

* 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 årsstämman i Brf Rosen 12
Organisationsnummer 702000–7907

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Rosen 12

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Rosen 12 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

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

Kaj Nordgren

Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.03.2026 19:21

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 26.03.2026 18:23

DOCUMENT ID:

ByK9s1Xo-l

ENVELOPE ID:

S1lt9jymiWg-ByK9s1Xo-l

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Rosen 12 avs 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

9008b7d3dd41f86642fec06ab5ca2673e6a298f0913ed7
469c4d408b627e51f982c95ef7ef1c7f2b299c9910e83bd
665c32d7727b03f16c8ad2a712f49e65af0

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kaj Nordgren	Signed	28.03.2026 19:21	eID	Swedish BankID
kajnordgren2@gmail.com	Authenticated	28.03.2026 19:20	Low	IP: 80.216.16.217

* 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