

Årsredovisning 2025

Brf Rosenlundshöjden

769632-8843



Välkommen till årsredovisningen för Brf Rosenlundshöjden

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

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-09-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2016-09-19 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
Verktummen 4	2018	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 90 bostadsrätter om totalt 6 581 kvm. Byggnadernas totalyta är 8 005 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hans Larsson	Ordförande
Oscar Studeny	Styrelseledamot
Annicka Carlsson	Styrelseledamot
Johan Padel	Styrelseledamot
Roberto Maiorana	Styrelseledamot
Emil Wirell	Suppleant
Lars Olof Granholm	Suppleant
Petra Fredlund	Suppleant
Sara Lööv	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Sanna Lindqvist Revisor Borev Revision AB
Borev Revision AB Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo
Teknisk förvaltning JM@home

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Sopsug inom Södra Stations Samfällighetsförening.

Samfälligheten förvaltar sopsug av hushållssopor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Räntekostnaderna har sjunkit genom att marknadsräntorna på de rörliga lånen har gått ned. Föreningen har haft oförändrade avgifter under hela räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 149 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 148 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 094 709	6 082 729	5 998 137	5 785 930
Resultat efter fin. poster	-1 426 793	-1 728 348	-1 729 382	-1 123 450
Soliditet (%)	88	88	87	88
Yttre fond	432 045	375 432	387 958	394 327
Taxeringsvärde	446 000 000	451 000 000	451 000 000	451 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	728	731	735	691
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,2	79,1	79,0	78,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 626	13 816	13 930	13 968
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 202	11 359	11 452	11 483
Sparande / kvm totalyta, kr	208	155	163	235
Elkostnad / kvm totalyta, kr	61	57	63	91
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	40	38	35	35
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	29	23	17	16
Energikostnad / kvm totalyta, kr	129	118	115	142
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,86	2,50	2,50	1,21
Räntekänslighet (%)	18,71	18,89	18,96	20,20

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 vatten (totalt 108 662 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Förlusten uppkommer eftersom avskrivningarna är höga. Styrelsen bedömer inte att några särskilda åtgärder behöver vidtagas då statusen på fastigheten och likviditeten är god.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	416 290 000	-	-	416 290 000
Upplåtelseavgifter	237 110 000	-	-	237 110 000
Fond, yttre underhåll	375 432	-	56 613	432 045
Balanserat resultat	-4 074 172	-1 728 348	-56 613	-5 859 133
Årets resultat	-1 728 348	1 728 348	-1 426 793	-1 426 793
Eget kapital	647 972 912	0	-1 426 793	646 546 119

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 859 133
Årets resultat	-1 426 793
Totalt	-7 285 926

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	197 430
Att från yttre fond i anspråk ta	-260 808
Balanseras i ny räkning	-7 222 548
	-7 285 926

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	6 094 709	6 082 729
Övriga rörelseintäkter	3	32 400	-2
Summa rörelseintäkter		6 127 110	6 082 727
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 704 896	-2 347 724
Övriga externa kostnader	9	-183 818	-209 267
Personalkostnader	10	-160 149	-148 925
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 829 960	-2 829 960
Summa rörelsekostnader		-5 878 823	-5 535 876
RÖRELSERESULTAT		248 286	546 851
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 628	9 571
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 680 707	-2 284 770
Summa finansiella poster		-1 675 079	-2 275 199
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 426 793	-1 728 348
ÅRETS RESULTAT		-1 426 793	-1 728 348

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	734 790 110	737 558 666
Maskiner och inventarier	13	96 766	158 170
Summa materiella anläggningstillgångar		734 886 876	737 716 836
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		734 886 876	737 716 836
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 831	25 461
Övriga fordringar	14	2 006 188	2 374 964
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	119 031	230 408
Summa kortfristiga fordringar		2 138 050	2 630 833
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 138 050	2 630 833
SUMMA TILLGÅNGAR		737 024 926	740 347 669

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		653 400 000	653 400 000
Fond för yttre underhåll		432 045	375 432
Summa bundet eget kapital		653 832 045	653 775 432
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 859 133	-4 074 172
Årets resultat		-1 426 793	-1 728 348
Summa fritt eget kapital		-7 285 926	-5 802 520
SUMMA EGET KAPITAL		646 546 119	647 972 912
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	53 800 000	71 750 000
Summa långfristiga skulder		53 800 000	71 750 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	35 875 000	19 175 000
Leverantörsskulder		107 747	688 868
Skatteskulder		13 375	101 250
Övriga kortfristiga skulder		0	255
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	682 685	659 384
Summa kortfristiga skulder		36 678 807	20 624 757
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		737 024 926	740 347 669

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	248 286	546 851
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 829 960	2 829 960
	3 078 246	3 376 811
Erhållen ränta	5 628	9 571
Erlagd ränta	-1 682 605	-2 291 418
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 401 269	1 094 964
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	142 184	268 577
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-644 052	283 195
Kassaflöde från den löpande verksamheten	899 401	1 646 736
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 250 000	-750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 250 000	-750 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-350 599	896 736
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 347 143	1 450 407
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 996 544	2 347 143

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rosenlundshöjden 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	0,83 %
Maskiner och inventarier	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 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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	4 447 020	4 447 020
Hysesintäkter, p-platser	1 142 700	1 136 743
Hysesintäkter, lokaler	77 799	76 371
Kabel-TV/Bredband	237 600	237 600
Vatten	108 662	128 066
Övriga intäkter	80 928	56 929
Summa	6 094 709	6 082 729

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	0	-2
Erhållna bidrag	32 400	0
Summa	32 400	-2

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	200 644	186 124
Besiktning och service	169 482	161 226
Städning	143 778	137 007
Trädgårdsarbete	65 446	54 936
Snöskottning	0	2 434
Övrigt	5 400	2 700
Summa	584 750	544 427

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	4 759	15 446
Trapphus/port/entr	18 309	0
Soprum/miljöanläggning	1 345	0
Dörrar och lås/porttele	51 587	36 111
Övriga gemensamma utrymmen	0	4 566
Värme	7 287	0
Ventilation	64 314	69 320
Hissar	74 662	0
Fönster	18 477	0
Summa	240 740	125 443

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder VVS	97 750	0
Trapphus/port/entré	83 500	0
Dörrar och lås/porttele	0	140 817
Övernattn./gästlägenhet	19 608	0
Hissar	59 950	0
Summa	260 808	140 817

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	487 486	455 374
Uppvärmning	316 331	304 287
Vatten	230 342	184 219
Sophämtning	42 935	40 225
Summa	1 077 095	984 104

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	107 234	102 132
Bredband/Kabeltv	229 157	229 408
Samfällighet	105 113	131 393
Fastighetsskatt	100 000	90 000
Summa	541 504	552 933

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	7 901	4 661
Övriga förvaltningskostnader	54 041	81 909
Juridiska kostnader	0	4 225
Revisionsarvoden	35 000	35 000
Ekonomisk förvaltning	86 876	83 472
Summa	183 818	209 267

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 603	114 597
Löner, arbetare	6 367	0
Sociala avgifter	36 179	33 305
Övriga personalkostnader	0	1 023
Summa	160 149	148 925

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 677 420	2 281 661
Övriga räntekostnader	3 287	3 109
Summa	1 680 707	2 284 770

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	752 090 000	752 090 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	752 090 000	752 090 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 531 334	-11 762 778
Årets avskrivning	-2 768 556	-2 768 556
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 299 890	-14 531 334
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	734 790 110	737 558 666
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>419 729 757</i>	<i>419 729 757</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	257 000 000	246 000 000
Taxeringsvärde mark	189 000 000	205 000 000
Summa	446 000 000	451 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	307 012	307 012
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	307 012	307 012
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-148 842	-87 438
Årets avskrivning	-61 404	-61 404
Utgående ackumulerad avskrivning	-210 246	-148 842
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	96 766	158 170

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6 946	5 860
Övriga fordringar	2 698	21 961
Nabo Klientmedelskonto	1 358 900	1 980 600
Borgo	637 644	366 543
Summa	2 006 188	2 374 964

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93 913	101 455
Försäkringspremier	0	107 234
Förvaltning	25 118	21 719
Summa	119 031	230 408

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-09-28	2,58 %	17 825 000	18 450 000
SEB	2027-09-28	1,19 %	26 900 000	26 900 000
SEB	2029-09-28	1,43 %	26 900 000	26 900 000
SEB	2026-09-28	2,31 %	18 050 000	18 675 000
Summa			89 675 000	90 925 000
Varav kortfristig del			35 875 000	19 175 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 84 675 000 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 426	3 372
El	51 894	37 903
Uppvärmning	40 846	34 972
Vatten	41 940	36 960
Utgiftsräntor	10 014	11 912
Förutbetalda avgifter/hyror	491 565	492 265
Beräknat revisionsarvode	42 000	42 000
Summa	682 685	659 384

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

98 700 000

2024-12-31

98 700 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-06.

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

Stockholm

Annicka Carlsson
Styrelseledamot

Hans Larsson
Ordförande

Johan Padel
Styrelseledamot

Oscar Studeny
Styrelseledamot

Roberto Maiorana
Styrelseledamot

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

Borev Revision AB
Ställföreträdande revisorssuppleant Rabia Koyuncu
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 09:59

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 06.05.2026 13:58

DOCUMENT ID:

S1_C3i_OZl

ENVELOPE ID:

S1u0njd0-g-S1_C3i_OZl

DOCUMENT NAME:

Brf Rosenlundshöjden, 769632-8843 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

c98a4a51e91f5110390243478d25546b88a72e27fc4b7543530bc66506407f27cae3782067ed32b6720225a602122fb1b69092577f5c371607584f8d1cb201e5

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. Johan Christopher Padel johan.padel@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 14:15 06.05.2026 14:14	eID Low	Swedish BankID IP: 194.93.84.11
2. HANS LARSSON info@hanslarsson.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 14:46 06.05.2026 14:21	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.56.87
3. Roberto Maiorana robertomaiorana52@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 22:09 06.05.2026 22:09	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.51.233
4. ANNICKA CARLSSON annickac21@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 19:27 06.05.2026 20:42	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.94.200
5. OSCAR STUDENY studeny.oscar@gmail.com	 Signed Authenticated	10.05.2026 18:33 10.05.2026 18:32	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.253.33
6. RABIA KOYUNCU rabia.koyuncu@borev.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 09:59 11.05.2026 09:58	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.149.133

* 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 Rosenlundshöjden, org.nr 769632-8843

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rosenlundshöjden för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rosenlundshöjden för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Rabia Koyuncu
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 09:57

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 06.05.2026 13:58

DOCUMENT ID:

HJb002i_CZg

ENVELOPE ID:

HJdA2o_Cbl-HJb002i_CZg

DOCUMENT NAME:

Brf Rosenlundshöjden revisionsberättelse 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

483df4c660b8cd08b38d0ad907ea0643d76acbf74f3e34
924a8643be3907ee3759b886d146a6510c8da377365c5
f37419336202667fc3e787ba5390fb1b66b02

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. RABIA KOYUNCU	Signed	11.05.2026 09:57	eID	Swedish BankID
rabia.koyuncu@borev.se	Authenticated	11.05.2026 09:57	Low	IP: 83.249.149.133

* 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