

Årsredovisning 2025

BF Rosen utan personlig ansvarighet

702001-8110



Välkommen till årsredovisningen för BF Rosen utan personlig ansvarighet

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
Uppllysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 förvalta fastigheten Nebulosan 13 med adress Västmannagatan 55 och 55A, Stockholm, och där bereda bostäder åt sina medlemmar.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsföreningen registrerades 1912-12-14. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2025-06-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är en bostadsförening och lyder under lagen om ekonomiska föreningar (2018:672). Föreningen är en äkta förening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nebulosan 13	1912	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1965.

Föreningen har 24 lägenheter om totalt 1 404 kvm och 2 lokaler om 144 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 548 kvm.

Styrelsens sammansättning

Peter Göransson	Ordförande
Christel Löfvendahl	Styrelseledamot
Endre Fabo	Styrelseledamot
Fredrik Björnsson	Styrelseledamot
Per Fredrik Filip Fröberg	Styrelseledamot
Amalia Anaïs Cardenas	Suppleant
Åsa Charlotta Randahl	Suppleant

Valberedning

Amin Kebaili

Blenda Göransson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av hela styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening.

Revisorer

Katarina Nyberg	Auktoriserad revisor
Fredrik Johan Georg Ålander	Internrevisor
Ola Sundberg	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2076. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

2019	●	El i i båda trapphusen och entréportal byttes ut.
2020	●	Målning av trapphus och entréportal, ny belysning installerad
2022	●	Nytt inpasseringssystem tas i bruk
2023	●	Förbättring av taksäkerheten, installation av snörasskydd, diverse reparationer
2024	●	Besiktning av balkonger OVK genomförd
2025-2026	●	Fönsterrenovering

Planerade underhåll

2028	●	Byte av hiss Ommålning av tak
------	---	----------------------------------

Avtal med leverantörer

Bredband via fiber	Bahnhof AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Städning av allmänna utrymmen	Blessings AB
Takskottning	Ahlins Plåt AB
Teknisk förvaltning	AB Energibevakning

Övrig verksamhetsinformation

Arvoden

Till styrelseledamöterna har utbetalats styrelsearvoden om totalt 25 600 kronor, enligt den fördelningsprincip som beslutades om vid årsmötet 2005.

Hemsida

På föreningens hemsida www.vastmannagatan55.se finns bland annat stadgar, årsredovisningshandlingar, brandskyddsregler, ordningsregler och kontaktuppgifter, samt en del fakta om vårt specifika hus och lite allmän information om livet i en bostadsförening.

Ombyggnation, förändringar av funktionsplacering

Såsom styrelsen informerade om vid föregående års stämmor tillämpar föreningen nu ett avtal som reglerar ansvarsfrågan mellan föreningen och medlem som ansöker om att få göra förändringar med avseende på bland annat i funktionsplacering i en lägenhet. Detta avtal ligger till grund för beviljande av kommande ansökningar om ombyggnation.

Systematiskt brandskyddsarbete

Styrelsen har under året fortsatt arbeta med föreningens systematiska brandskyddsarbete. Gällande brandskyddsregler kan laddas ner från hemsidan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under räkenskapsåret har föreningen tagit upp ett nytt lån om 1 800 000 kr för att finansiera fönsterrenoveringen och bytet av maskiner i tvättstugan. Efter avslutat projekt beslutade styrelsen om en engångsamortering på 390 000 kr, i syfte att sänka ränteutgifterna, utöver den årliga amorteringen på 5 000 kr. Föreningens nettoskuld har därmed ökat med 1 405 000 kr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 5%.

Fastighetens bokförda värde i gamla föreningar är i allmänhet mycket lägre än taxeringsvärdet, det gäller ju vår förening i allra högsta grad. Styrelsen har i samband med årets bokslut beslutat att skriva upp värdet på fastighetens mark med 5 000 000 kr genom att höja uppskrivningsfonden med motsvarande belopp. Detta påverkar inte föreningens kassalikvid utan syftar enbart till att anpassa föreningens bokförda tillgångar så att en del av fastighetens värdeökning sedan 1912 återspeglas i balansräkningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 42 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 0 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 240 801	1 243 503	1 216 033	1 215 102
Resultat efter fin. poster	-1 973 285	-83 766	-258 079	-41 790
Soliditet (%)	58,8	47	48	53
Yttre fond	658 302	482 513	399 411	171 309
Taxeringsvärde	74 572 000	76 034 000	76 034 000	76 034 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	622	587	574	574
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	69,7	64,4	65,5	66,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 889	889	892	896
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 714	806	809	812
Sparande / kvm totalyta, kr	14	125	72	151
Elkostnad / kvm totalyta, kr	34	29	29	42
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	217	221	200	180
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	59	56	51	33
Energikostnad / kvm totalyta, kr	311	306	280	255
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,19	4,69	4,31	0,78
Räntekänslighet (%)	3,04	1,51	1,55	1,56

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

Föreningen har under året genomfört omfattande planerat underhåll på samtliga fönster i fastigheten och byte av maskiner i tvättstugan. Resultatet har även belastats av oförutsedda kostnader som uppstått i samband med en överlåtelse under året av en av

föreningens lokaler.

Sammantaget har dessa påverkat föreningens resultat under året som visar på ett större underskott jämfört med föregående år.

Årets planerade underhåll har finansierats genom att ta upp ett nytt lån. Föreningen har, trots det nya lånet, relativt sett låga skulder men det gångna årets sparande per kvm är för lågt. Samtidigt är årets kassaflöde negativt på grund av en amortering på befintliga lån i syfte att minska föreningens räntekostnader under en period där inga större underhåll finns inplanerade.

Kommande underhåll avses finansieras med en kombination av egna medel och nya lån.

Med tanke på fortsatt ökande kostnader på grund av taxehöjningar för uppvärmning, vatten och avfallshantering; samt delvis finansiering av förestående underhållsbehov rekommenderas den vid årsstämman tillträdande styrelsen att fortsätta med successiva höjningar av årsavgiften för bostäder under 2026/2027.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	180 000	-	-	180 000
Upplåtelseavgifter	4 115 675	-	-	4 115 675
Fond, yttre underhåll	482 513	-	175 789	658 302
Uppskrivningsfond	592 070	5 000 000	-	5 592 070
Reservfond	8 169	-	-	8 169
Direkt kapitaltillskott	7 200 000	-	-	7 200 000
Balanserat resultat	-11 107 733	-83 766	-175 789	-11 367 288
Årets resultat	-83 766	83 766	-1 973 285	-1 973 285
Eget kapital	1 386 928	5 000 000	-1 973 285	4 413 643

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 367 288
Årets resultat	-1 973 285
Totalt	-13 340 573

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	223 716
Att från yttre fond i anspråk ta	-482 513
Balanseras i ny räkning	-13 081 776
	-13 340 573

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	1 240 801	1 243 503
Övriga rörelseintäkter	3	11 335	36 994
Summa rörelseintäkter		1 252 136	1 280 497
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 750 889	-966 788
Övriga externa kostnader	9	-160 062	-100 236
Personalkostnader	10	-32 800	-33 216
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-224 352	-224 352
Summa rörelsekostnader		-3 168 103	-1 324 591
RÖRELSERESULTAT		-1 915 967	-44 095
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 095	19 491
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-73 413	-59 163
Summa finansiella poster		-57 318	-39 672
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 973 285	-83 766
ÅRETS RESULTAT		-1 973 285	-83 766

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	6 704 612	1 928 964
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 704 612	1 928 964
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 704 612	1 928 964
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1 791	15 285
Övriga fordringar	14	166 799	170 388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	85 308	80 666
Summa kortfristiga fordringar		253 898	266 339
Kassa och bank			
Kassa och bank		552 167	772 437
Summa kassa och bank		552 167	772 437
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		806 065	1 038 776
SUMMA TILLGÅNGAR		7 510 677	2 967 740

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 495 675	11 495 675
Uppskrivningsfond		5 600 239	600 239
Fond för yttre underhåll		658 302	482 513
Summa bundet eget kapital		17 754 216	12 578 427
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 367 288	-11 107 733
Årets resultat		-1 973 285	-83 766
Summa fritt eget kapital		-13 340 573	-11 191 499
SUMMA EGET KAPITAL		4 413 643	1 386 928
Avsättningar			
Avsättningar		66 581	66 581
Summa avsättningar		66 581	66 581
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	152 498
Summa långfristiga skulder		0	152 498
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 652 498	1 095 000
Leverantörsskulder		169 865	60 739
Skatteskulder		688	5 701
Övriga kortfristiga skulder		-450	-4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	207 852	200 297
Summa kortfristiga skulder		3 030 453	1 361 733
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 510 677	2 967 740

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF Rosen utan personlig ansvarighet 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, 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	2,50 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %

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	819 559	771 124
Hysesintäkter, lokaler	417 472	416 256
Kabel-TV/Bredband	53 572	53 572
Intäktsreduktion	-52 650	0
Övriga intäkter	2 848	2 551
Summa	1 240 801	1 243 503

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	1	-10
Erhållna bidrag	8 640	0
Övriga intäkter	0	24 310
Övriga rörelseintäkter	2 694	12 694
Summa	11 335	36 994

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	52 352	47 301
Städning	56 402	51 005
Besiktning och service	20 856	24 143
Trädgårdsarbete	26 125	4 255
Snöskottning	11 636	12 519
Summa	167 371	139 223

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	649	7 484
Tvättstuga	1 895	1 828
Trapphus/port/entr	0	2 063
Dörrar och lås/porttele	4 159	18 165
VA	32 012	0
Hissar	2 664	256
Fasader	0	5 450
Summa	41 379	35 245

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	143 600	0
Fönster	1 626 484	0
Balkonger	0	52 313
Summa	1 770 084	52 313

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	53 387	44 781
Uppvärmning	336 279	341 365
Vatten	91 933	86 888
Sophämtning	95 754	81 382
Summa	577 353	554 416

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	57 946	51 568
Bredband	51 660	51 810
Fastighetsskatt	85 096	82 212
Summa	194 702	185 590

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	53 169	46 195
Förbrukningsmaterial	1 777	0
Juridiska kostnader	51 598	3 464
Revisionsarvoden	20 998	19 263
Ekonomisk förvaltning	32 520	31 314
Summa	160 062	100 236

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	25 618	26 000
Sociala avgifter	6 102	6 176
Övriga personalkostnader	1 080	1 040
Summa	32 800	33 216

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	73 413	58 640
Övriga räntekostnader	0	523
Summa	73 413	59 163

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	5 456 220	5 456 220
Uppskrivning	5 000 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 456 220	5 456 220
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 527 256	-3 302 904
Årets avskrivning	-224 352	-224 352
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 751 608	-3 527 256
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 704 612	1 928 964
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 536 000</i>	<i>536 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 289 000	22 647 000
Taxeringsvärde mark	49 283 000	53 387 000
Summa	74 572 000	76 034 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	114 082	114 082
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	114 082	114 082
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-114 082	-114 082
Utgående ackumulerad avskrivning	-114 082	-114 082
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	10 799	11 932
Övriga fordringar	156 000	158 456
Summa	166 799	170 388

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 126	15 511
Försäkringspremier	49 972	47 952
Bredband	4 795	4 847
Förvaltning	9 415	12 356
Summa	85 308	80 666

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2025-12-01	2,92 %		195 000
Stadshypotek	2026-09-01	3,10 %	152 498	152 498
Stadshypotek	2025-01-02	4,35 %		900 000
Stadshypotek	2026-02-11	2,85 %	2 500 000	
Summa			2 652 498	1 247 498
Varav kortfristig del			2 652 498	1 095 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 652 498 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	8 503	7 511
Städning	3 688	3 688
El	4 626	4 504
Uppvärmning	44 329	44 922
Utgiftsräntor	10 518	10 305
Vatten	14 614	14 812
Förutbetalda avgifter/hyror	121 574	114 555
Summa	207 852	200 297

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 530 409	8 530 409

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-12.

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

Stockholm

Christel Löfvendahl
Styrelseledamot

Endre Fabo
Styrelseledamot

Fredrik Björnsson
Styrelseledamot

Per Fredrik Filip Fröberg
Styrelseledamot

Peter Göransson
Ordförande

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

Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor

Fredrik Ålander
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 16:14

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 13.04.2026 14:30

DOCUMENT ID:

SkigGP52be

ENVELOPE ID:

H15xzPqnbl-SkigGP52be

DOCUMENT NAME:

BF Rosen utan personlig ansvarighet, 702001-8110 - Års redovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

66e5671e5816e5e005c39cb989044f34466f04cc163f5d
0b36a70efba947e1df8af19555f60085301dced1383b0fd
5c43650a476e74d292f07cbe284a3c7e995

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. PETER GÖRANSSON peter.je.goransson@pm.me	 Signed Authenticated	13.04.2026 15:23 13.04.2026 15:23	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.30.175
2. CHRISTEL LÖFVENDAHL christel_lofvendahl@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 16:50 13.04.2026 16:49	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.37
3. Endre Fabo endrefabo@yahoo.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 16:54 13.04.2026 16:53	eID Low	Swedish BankID IP: 178.48.183.169
4. BENGT FREDRIK BJÖRNSON fredrik.bjornsson72@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 22:31 13.04.2026 22:30	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.30.168
5. Per Fredrik Filip Fröberg per.froberg1@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 14:41 13.04.2026 15:02	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.30.177
6. SARA KATARINA NYBERG katarina.nyberg@hqvsthlm.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 09:47 14.04.2026 18:30	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.223.119
7. FREDRIK ÅLANDER fredrik.alander@giertz.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 16:14 15.04.2026 16:11	eID Low	Swedish BankID IP: 185.141.115.47

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BF Rosen utan personlig ansvarighet

Org.nr 702001-8110

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BF Rosen utan personlig ansvarighet för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår 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.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Mitt 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 våra 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BF Rosen utan personlig ansvarighet för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *den auktoriserade revisorns ansvar och den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor

Fredrik Ålander
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 09:47

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 13.04.2026 14:30

DOCUMENT ID:

SJxqxGv5nbe

ENVELOPE ID:

SJclMw5hbx-SJxqxGv5nbe

DOCUMENT NAME:

Medrevisor bf Rosen revisionsberättelse.pdf

3 pages

SHA-512:

d8b0df1c98f5917e26b356fb3c2b68ba2121785e07fe78e
ebdf6b6848411b94a4d1dd5dd7e900d8ecd883ddcf2fb1
eab6cf830d9198c7cbd329913d84587986b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK ÅLANDER fredrik.alander@giertz.se	Signed Authenticated	14.04.2026 22:59 14.04.2026 22:58	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.158
2. SARA KATARINA NYBERG katarina.nyberg@hqvsthl m.se	Signed Authenticated	15.04.2026 09:47 14.04.2026 18:33	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.223.119

* 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