

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ROSENDAHL STÖRRE 21

Org.nr: 716418-0148

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ROSENDAHL STÖRRE 21, organisationsnummer 716418-0148, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Fastigheten är i gott skick.

Föreningen har fem hyreslokaler. Samtliga har varit uthyrda hela året.

Ekonomi

Föreningen har god ekonomi och medlemsavgiften är låg.

Föreningen äger marken.

Föreningens säte är i Stockholms kommun, Stockholms län

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983.

Ekonomisk plan registrerades år 1983.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Jenny Öhman
Ledamot	Bernt Gustavsson
Ledamot	Urban Cedergren Olsson
Ledamot	Samuel Lundberg
Ledamot	Salem Al Fakir
Suppleant	Eleonora Stenvall

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Extern revisor	Martin Boström
----------------	----------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av Martin Stenvall, Caroline Lavénus Al Fakir och Ove Ljungstedt.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

På stämman deltog 16 medlemmar.

Förvaltning**Avtal**

Ekonomisk förvaltning

El

El

Fjärrvärme

Städning trapphus

Bredband

Klottersanering

Mattor trapphus

Hissbesiktning

Hiss

Medelmsorganisation

Försäkring

Vatten & Avfall

Leverantör

allabrf.se

Ellevio AB

Fortum Markets AB

Stockholm Exergi AB

Maries Puts Städ Fastighet AB

Tele2 Sverige Aktiebolag

ABC Fasadvård AB

CWS Sweden AB

Hissbesiktningar i Sverige AB

Trygga Hiss i Stockholm AB

Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk föreni

Brandförsäkringskontoret

Stockholm Vatten AB

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: ROSENDAL STÖRRE 21

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Totalyta (m²):

2 874

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m²
1 rok	3	154
2 rok	6	583
4 rok	5	613
5 rok	1	168
6 rok	3	576
Summa	18	2 094

Totalt antal bostadslägenheter:

18

**Lokaler
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m²
Lokaler	5	780

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2024-01-18

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat eller genomfört underhåll	År	Kommentar
Renovering och målning av fönster mot innergård	2022	
Nya regnskydd på alla skorstenar	2022	
Byte av två fönster lgh 25	2022	
OVK-besiktning	2023	
Byte av avloppsrör i källare	2023	
Stamspolning	2023	
Byte elcentral Lindelöf	2023	
Reparation efter vattenskada terrass lgh 25 + lgh 20	2024	
Reparation av elslingor på tak	2024	
Byte av kontaktbleck i hissdörrar	2024	
Besiktning av tak	2025	Åtgärdsplan enligt besiktning
Uppgradering tvättstuga	2025	Ny tvättmaskin och nytt torkskåp
Hiss renoverad	2025	
Entréer	2025	Målade och uppfräschade

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har två lägenheter överlåtits.

Under året fick föreningen hjälp av Allabrf att ompröva de fem senaste årens momsdeklarationer efter att regelverket om fördelningsnyckeln ändrats. Arbetet resulterade i att föreningen fick tillbaka 446 tkr av Skatteverket.

Medlemsinformation

24 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 2 överlåtelser skett.

5 medlemmar har utträtt ur föreningen.

2 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 21

21 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 860	1 843	1 744	1 730
Resultat efter finansiella poster, tkr	477	- 164	157	- 611
Soliditet ¹ , %	87	86	86	
Bostadsrätten				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	29	29	29	29
Skuldsättning / kvm	1 113	1 113	1 113	1 113
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	1 528	1 528	1 528	1 528
Sparande / kvm	124	104	106	-162
Räntekänslighet	54.0	48.6	49.6	53
Energikostnad / kvm	192	188	169	155
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	3	4	4	3

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 069 945	22 999 699	368 000	- 3 187 859	- 164 249	25 085 536
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			230 000	-230 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-263 596	263 596		0
Balanseras i ny räkning				- 164 249	164 249	0
Årets resultat					477 196	477 196
Belopp vid årets utgång	5 069 945	22 999 699	334 404	- 3 318 512	477 196	25 562 732

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 3 318 512
Årets resultat	477 196
Totalt	- 2 841 316

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	230 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 187 982
Balanseras i ny räkning	- 2 883 334
Totalt	- 2 841 316

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	1 859 667	1 842 800
Övriga rörelseintäkter	3	457 052	27 237

Summa rörelseintäkter

2 316 719

1 870 037

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	4	-1 383 240	-1 545 295
Administration och förvaltning	5	-237 775	-153 082
Personalkostnader	6	-31 954	-34 489
Avskrivningar		-146 000	-146 000

Summa rörelsekostnader

-1 798 969

-1 878 866

RÖRELSERESULTAT

517 750

-8 829

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 408	15 628
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 962	-171 048

Summa finansiella poster

-40 554

-155 420

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

477 196

-164 249

RESULTAT FÖRE SKATT

477 196

-164 249

ÅRETS RESULTAT

477 196

-164 249

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7, 8	27 708 353	27 854 353
Summa materiella anläggningstillgångar		27 708 353	27 854 353
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 708 353	27 854 353
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	507 426	142 736
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 594	66 459
Kundfordringar		555 117	432 146
Summa kortfristiga fordringar		1 118 137	641 341
Kassa och bank			
Kassa och bank		671 099	705 557
Summa kassa och bank		671 099	705 557
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 789 236	1 346 898
SUMMA TILLGÅNGAR		29 497 589	29 201 251

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		28 069 644	28 069 644
Fond för yttre underhåll		334 404	368 000
Summa bundet eget kapital		28 404 048	28 437 644
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 318 512	-3 187 859
Årets resultat		477 196	-164 249
Summa fritt eget kapital		-2 841 316	-3 352 108
SUMMA EGET KAPITAL		25 562 732	25 085 536
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	0	3 200 000
Summa långfristiga skulder		0	3 200 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	3 200 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	3 237 493	157 534
Övriga skulder		143 209	183 414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		554 155	574 767
Summa kortfristiga skulder		3 934 857	915 715
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		3 934 857	915 715
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 497 589	29 201 251

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	517 750	-8 829
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	146 000	146 000
Summa	663 750	137 171
Erhållen ränta	9 408	15 628
Erlagd ränta	-49 962	-171 048
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	623 196	-18 249
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-476 796	-221 292
Förändring av rörelseskulder	-180 858	96 679
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-34 458	-142 862
Årets kassaflöde	-34 458	-142 862
Likvida medel vid årets början	705 557	848 418
Likvida medel vid årets slut	671 099	705 557

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnad	200

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	59 903	59 902
Hysesintäkter		
Lokaler	1 568 664	1 539 266
Fastighetsskatt	173 099	174 423
Kabel-TV	50 568	49 536
Övriga hyresintäkter	6 000	6 000
	1 798 331	1 769 225
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 433	4 178
Debiterade vattenkostnader	0	9 144
Övriga intäkter	0	351
	1 433	13 673
Totalt nettoomsättning	1 859 667	1 842 800

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	457 052	27 237
Totalt övriga rörelseintäkter	457 052	27 237

Under året fick föreningen hjälp av Allabrf att ompröva de fem senaste årens momsdeklarationer efter att regelverket om fördelningsnyckeln ändrats. Arbetet resulterade i att föreningen fick tillbaka 446 tkr av Skatteverket.

Not 4. Operativ drift och underhåll**Taxebundna kostnader**

Fastighetsel

2025**2024**

39 512

37 191

Uppvärmning

452 318

446 952

Vatten och avlopp

59 383

55 677

Sophämtning

48 810

45 671

600 022**585 491****Funktionell anläggningsservice**

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK

0

90 031

Hiss

9 898

8 639

Obligatoriska service- och besiktningsskostnader

0

3 196

9 898**101 867****Köpta tjänster**

Fastighetsskötsel

58 995

31 545

Fastighetsstäd

54 515

51 787

Matthyra

7 249

6 992

Trädgårdsskötsel

7 336

0

128 095**90 323****Distribuerade servicetjänster**

Bredband/kabel-TV

58 327

57 470

Övriga driftkostnader

Försäkring

53 682

50 227

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

227 032

231 710

280 714**281 937****Reparationer**

Reparationer

118 202

164 611

Underhåll

Underhåll

187 982

263 596

Totalt operativ drift och underhåll**1 383 240****1 545 295**

Not 5. Administration och förvaltning**Medlems- och föreningsavgifter**

Medlems- och föreningsavgifter

2025**2024**

8 890

4 680

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

29 624

29 849

Extra ekonomisk förvaltning

7 540

42 758

37 164**72 606****Revision**

Revisionsarvode

4 100

5 100

Försäkringar och övriga riskkostnader

Advokat- och rättegångskostnader

25 895

55 231

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

372

9 287

Konsultarvode

143 954

0

Bankkostnader

4 617

3 933

Övriga kostnader

12 784

2 245

161 726**15 465****Totalt administration och förvaltning****237 775****153 082****Not 6. Personalkostnader****2025****2024****Styrelsen**

Styrelsearvode

26 935

28 646

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader

5 019

5 843

Totalt personalkostnader**31 954****34 489****Not 7. Ställda säkerheter****2025-12-31****2024-12-31**

Fastighetsinteckning

17 079 125

17 079 125

Summa:**17 079 125****17 079 125**

Not 8. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Byggnad	28 000 353	28 000 353
Utgående anskaffningsvärden	28 000 353	28 000 353
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 146 000	- 0
Årets avskrivningar	- 146 000	- 146 000
Utgående avskrivningar	-292 000	-146 000
Utgående redovisat värde	27 708 353	27 854 353
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	34 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde mark	73 400 000	73 400 000
	107 400 000	107 400 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	87 000 000	87 000 000
Lokaler	20 400 000	20 400 000
	107 400 000	107 400 000
Not 9. Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	456 667	100
Skattefordringar	23 897	2 923
Avräkningskonto ABRF	26 762	139 713
Summa	507 326	142 736

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Nordea Hypotek 040		2,870 %	1 487 835	1 487 835
Nordea Hypotek 660		2,880 %	1 712 165	1 712 165
Summa skulder till kreditinstitut			3 200 000	3 200 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 200 000	0
			0	3 200 000

Not 11. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har uppdaterat sin underhållsplan 2026-01-15.

Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-26

Jenny Öhman

Bernt Gustavsson

Urban Cedergren Olsson

Samuel Lundberg

Salem Al Fakir

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Martin Boström



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 10:05

SENT BY OWNER:

Norton Lindgren • 08.05.2026 13:24

DOCUMENT ID:

SJgKldHoAZx

ENVELOPE ID:

S1Kg_SiR-I-SJgKldHoAZx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ROS
ENDAHL STÖRRE 21.pdf

16 pages

SHA-512:

3d60ba9b18b4b3d18a109c37cb05ff97fb7996e98c6e46
b9a750458b45d2b2a70c4f5179cf2af92b6ea22ed00fefb
9dd621a2d7336d0923a3224636cd1879887

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
Jenny Maria Öhman jenny.maria.ohman@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 13:27 08.05.2026 13:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/05/03) IP: 213.200.177.63
MATZ URBAN CEDERGREN OLSSON urban.olsson@ptj.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 16:27 08.05.2026 16:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/10/09) IP: 213.200.137.28
SAMUEL LUNDBERG samuel.lundberg@hhl.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 16:46 08.05.2026 16:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/02/20) IP: 95.203.22.61
SALEM AL FAKIR salemafakir@gmail.com	 Signed Authenticated	09.05.2026 09:42 09.05.2026 09:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/10/27) IP: 213.200.180.75
Bernt Arne Gustavsson bernt.gustavsson56@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 19:29 11.05.2026 19:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/08/14) IP: 213.200.179.158
Martin Boström helgasjon@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 10:05 11.05.2026 21:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/11/17) IP: 213.200.181.79

* 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