

Styrelsen för Bf Rosendal upa får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende för föreningens medlemmar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1920-01-31.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rosendal Mindre 27	1920	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, Stockholm. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1896 och består av ett gathus med fem våningar och ett gårdshus med fyra våningar. Byggnadens totalyta är 1 930 kvadratmeter, varav 100% utgör lägenhetsyta.

Bostadsföreningen upplåter 21 lägenheter.

Lägenhetsfördelning;

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
1	8	7	1	3	1

I Föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

- Pannrum
- Tvättstuga
- Matkällare/cykelrum
- Uteplats (utgång från gårdshus)

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av BSafe (tidigare Valorem Bostadsrättsförvaltning):

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Löpande underhåll som snöskottning av gården, byte av glödlampor m.m. har medlemmarna ansvarat för
- Löpande tekniskt underhåll

Övriga avtal:

- Ren Standard AB: Trappstädning och entrématta
- Stockholms Hiss-Service AB: Service och underhåll av hiss
- AW Jonaeson Bleck & Plåtslageri AB: Snöröjning, skötsel och underhåll av yttertak
- Stockholm Vatten och Avfall AB: Vatten och Hushållsavfall
- Bredband2 AB: Bredband
- Fastighetsägarna Service AB: Service och underhåll Fjärrvärmecentralen

Revisorer

Namn	Uppdrag
Linn Markryd	Ordinarie
Moa Strand	Ordinarie
Erica Jonvallen	Suppleant

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006, vilken reviderades uppdaterades 2021 och sträcker sig fram till 2026.

Nedanstående åtgärder har genomförts.

Åtgärd	År
Stambyte gårdshus	1999
Stambyte gathus	2001
Målning av trapphusen	2005
Ny fjärrvärmecentral	2008
Byggnation av två vindslägenheter i gathuset	2009
Grundförstärkning	2011
Målning av tvättstugan	2012
Nytt expansionskärl	2013

Ny torktumlare till tvättstugan	2013
Elinstallationer nya armaturer samt omlagd el i tvättstugan	2014
Manometer installerad på värmecentralen (Krokhöjden)	2014
Byggnation av balkonger	2015
Byte av radiatorventiler och knäleder i samtliga lägenheter	2016
Nya postboxar i gårdshuset	2018
Byggnation av en lägenhet och en tillbyggnad på gårdshusvinden	2018
Nytt yttertak över gårdshuset	2018
Ny entréport	2019
Extern brandtrappa till vindsvåning Gårdshuset	2019
Installation skadedjursfälla avlopp	2020
Utbyte av en tvättmaskin I	2020
Utbyte av sopstation på gård	2021
Komplettering av hissdörr samt stängningsanordning	2021
Utbyte av tvättmaskin II respektive torktumlare	2021
Lagning av sprickor och hål i golv och väggar i källaren	2022
Renovering samt målning av byggnadens samtliga fasader med utsmyckning	2022
Fönster och fönsterkarmar till lgh resp trapphus har renoverats samt målats	2022
Mangel i tvässtugan utbytt	2023
Takplåt närmast över takfotrännan på gårdshusets västra sida målad	2023
Skadedjursfälla installerad avloppstam	2023
Display styrenhet till hiss utbytt	2023
Ommålning efter vattenskada i gatutrapphuset	2025
Bättring av marmoreringen i båda trapphusen	2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret genomfört reparationer efter en skada på en vattenledning, återställt marmoreringen samt bättringsmålat i båda trapphusen.

Avgifterna höjdes med 5% från 1 juli 2025.

Ett av föreningens lån på 895 000 kr amorterades.

Föreningens ekonomi

Ekonomin är i god balans med avseende på inkomsterna i relation till de löpande kostnaderna och framtida underhållsbehov avses finansieras med befintlig likviditet.

From 1/1 2007 betalar äkta bostadsföreningar ingen inkomstskatt på inkomster hänförliga till föreningens verksamhet. Endast övriga inkomster såsom avkastning på överskottskapital skall tas upp till beskattning.

From 1/1 2008 betalar bostadsföreningar ingen fastighetsskatt på bostadsdelen av fastigheten utan endast en kommunal fastighetsavgift per bostadslägenhet eller maximalt 0,3% av taxeringsvärdet.

Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index.

Föreningen har tre lån med följande villkor:

2 323 292 kr med 3-månaders rörlig ränta, som vid årsskiftet 2025/2026 uppgick till 2,43%.

4 500 000 kr med 3,53% ränta, bindningstid till och med 2027-08-27

1 350 000 kr med 3,15% ränta, bindningstid till och med 2030-08-26

Taxeringsvärdet för fastigheten enligt senaste fastighetstaxering år 2025 är 85 000 000 kr varav 55 000 000 kr avser mark och 30 000 000 avser byggnad.

Upplysning vid förlust

Årets förlust - 249 128 kr. Justerat Resultat (Resultat + Avskrivningar) -48 134 kr. Förlusten beror främst på att räntekostnaderna ökat när ett lån med låg fast ränta lades om samt på att kostnaden för att reparera ovan nämnda vattenskada översteg ersättningen från försäkringsbolaget. Avgifterna höjdes med 5% 1 juli.

Medlemsinformation

Under året har 6 av föreningens medlemslägenheter/andelar överlåtits.

Antalet medlemmar vid årets början: 32

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret: 6

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret: 8

Antalet medlemmar vid årets slut: 30

När det endast är omfördelning av andelar räknas inte de redan godkända medlemmarna med som tillkomna medlemmar. Flera av bostäderna har mer än en medlem per bostad. Därför kan medlemsantalet vara högre än antalet bostäder och förändras vid köp/sälj.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Andrahandsuthyrning får endast ske i undantagsfall och då efter godkännande av styrelsen.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar med 2,5% respektive 1% av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvare.

Styrelsen

Styrelsen under året har haft följande sammansättning 1.1.2025 - 29.4.2025:

Namn	Uppdrag
Björn Nordgren	Ordförande
Martin Blåvarg	Ledamot/Kassör
Thomas Johansson	Ledamot/Sekreterare
Felix Bonnier	Ledamot

Styrelsen under året har haft följande sammansättning 29.4..2025 - 31.12.2025

Namn	Uppdrag
Carlo Negri	Ordförande
Martin Blåvarg	Ledamot/Kassör
Thomas Johansson	Ledamot/Sekreterare
Felix Bonnier	Ledamot
Susanna Blåvarg	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av 2 stycken ledamöter i förening. Styrelsen har under året avhållit tio protokollförda sammanträden.

Valberedning

Namn	Uppdrag
Christian Sten	Sammankallande
Kasia Scripps	

FÖRLAGSINSATSER

Under räkenskapsåret hade inte skett någon form av kapitaltillskott från medlemmar till föreningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 188	1 159	1 173	1 367
Resultat efter finansiella poster	-249	-163	-200	-5 064
Soliditet (%)	3,3	5,4	6,8	8,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	608	594	594	555
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 235	4 699	4 699	5 217
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 235	4 699	4 699	5 217
Sparande per kvm (kr/kvm)	10	20	25	208
Räntekänslighet (%)	7,0	7,9	7,9	9,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	235	228	213	187
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,8	98,8	99,9	99,6

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Insatser och upplåtelser	Uppskrivn. fond	reservfond yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 895 500	3 428 610	186 821	-9 800 522	-163 438	546 971
Disposition av föregående års resultat:				-163 438	163 438	0
Årets resultat					-249 128	-249 128
Belopp vid årets utgång	6 895 500	3 428 610	186 821	-9 963 960	-249 128	297 843

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 963 960
årets förlust	-249 128
	-10 213 088
behandlas så att i ny räkning överföres	-10 213 088
	-10 213 088

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 188 003	1 159 386
Övriga rörelseintäkter	3	118 381	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 306 384	1 159 386
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 104 404	-940 465
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-200 994	-200 997
Summa rörelsekostnader		-1 305 398	-1 141 462
Rörelseresultat		986	17 924
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 249	49 345
Räntekostnader och liknande resultatposter		-255 363	-230 707
Summa finansiella poster		-250 114	-181 362
Resultat efter finansiella poster		-249 128	-163 438
Resultat före skatt		-249 128	-163 438
Årets resultat		-249 128	-163 438

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	7 931 191	8 132 185
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 931 191	8 132 185
Summa anläggningstillgångar		7 931 191	8 132 185
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 409	92 069
Övriga fordringar		2 004	2 356
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	230 901	109 329
Summa kortfristiga fordringar		249 314	203 754
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	839 165	1 803 669
Summa kassa och bank		839 165	1 803 669
Summa omsättningstillgångar		1 088 479	2 007 423
SUMMA TILLGÅNGAR		9 019 670	10 139 608

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		5 045 500	5 045 500
Upplåtelseavgifter		1 850 000	1 850 000
Uppskrivningsfond		3 428 610	3 428 610
Reservfond		126 821	126 821
Fond för yttre underhåll		60 000	60 000
Summa bundet eget kapital		10 510 931	10 510 931

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-9 963 960	-9 800 522
Årets resultat		-249 128	-163 438
Summa fritt eget kapital		-10 213 088	-9 963 960
Summa eget kapital		297 843	546 971

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	5 850 000	4 500 000
Summa långfristiga skulder		5 850 000	4 500 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	2 323 292	4 568 292
Leverantörsskulder		91 025	84 350
Skatteskulder		3 304	3 898
Övriga skulder	12	32 464	32 464
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	421 742	403 633
Summa kortfristiga skulder		2 871 827	5 092 637

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9 019 670

10 139 608

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-249 122	-163 438
Justeringar för Avskrivningar	200 994	200 997
Erlagd ränta	-6	0
Förändring skatteskuld/Fordran	-242	731

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-48 376 38 290

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	75 660	-48 236
Förändring av kortfristiga fordringar	-121 572	-11 069
Förändring av leverantörsskulder	6 675	-66 594
Förändring av kortfristiga skulder	18 108	-11 585

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-69 505 -99 194

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån/amorteringar	-895 000	0
---------------------------	----------	---

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-895 000 0

Årets kassaflöde

-964 505 -99 194

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 803 669	1 902 863
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

839 164 1 803 669

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,5-2,0
-Uppskrivning av byggnadsvärde	2,1
-Fastighetsförbättringar	2,5
-Inventarier	5

Mark skrivs inte av.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 174 253	1 145 613
Pant och- Överlåtelseavgifter	13 751	5 229
Övriga intäkter	-2	8 544
	1 188 002	1 159 386

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för tv och bredband.

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Erhållna försäkringsersättningar	118 381	0
	118 381	0

Not 4 Drifts- fastighetskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel och städning	110 879	113 985
Löpande reparationer	12 414	67 384
Periodiskt underhåll	186 513	875
Fjärrvärme	375 989	378 245
El	26 534	25 280
Vatten	51 111	36 163
Sophämtning	88 967	81 739
Försäkringspremier	76 960	67 842
Kabel-tv, Bredband	32 508	35 217
Fastighetsavgift / fastighetsskatt	36 204	34 230
Kameral förvaltning (avtal)	45 532	43 436
Övriga förvaltningskostnader	23 152	24 092
Medlems, & styrelsemöten, övrig administration	2 948	7 719
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	16 956	8 387
Övriga kostnader	17 738	15 871
	1 104 405	940 465

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	63 550	63 549
Fastighetsförbättringar	137 444	137 448
	200 994	200 997

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden - byggnaden	10 411 058	10 411 058
Akkumulerat anskaffningsvärde - mark	1 457 000	1 457 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 868 058	11 868 058
Ingående avskrivningar	-3 735 873	-3 534 876
Årets avskrivningar	-200 994	-200 997
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 936 867	-3 735 873
Utgående redovisat värde	7 931 191	8 132 185
Taxeringsvärden byggnader	30 000 000	24 000 000
Taxeringsvärden mark	55 000 000	60 000 000
	85 000 000	84 000 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 795	8 795
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 795	8 795
Ingående avskrivningar	-8 795	-8 795
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 795	-8 795
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	64 954	63 970
Kameral förvaltning	11 832	11 383
Bredband	8 127	8 127
Anticimex	27 607	25 849
Försäkringsersättning utbetald 2026	118 381	0
	230 901	109 329

Not 9 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Kassa	0	460
Föreningskonto Handelsbanken	469 639	542 517
Sparkonto Nordea	369 526	1 260 692
	839 165	1 803 669

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare - Nordea Hypotek	Räntesats %	Villkors- ändringsdag	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
82 42106	0,850	2025-10-15	0	895 000
82 42114	0,850	2025-10-15		2 323 292
85 93145	2,43	2026-10-15	2 323 292	
83 05379	3,370	2025-08-26		1 350 000
83 05387	3,530	2027-08-27	4 500 000	4 500 000
83 62959	3,17	2030-08-31	1 350 000	
			8 173 292	9 068 292
Kortfristig del av långfristig skuld			2 323 292	4 568 292

De lån som förfaller under 2026 räknas som kortfristiga lån. Alla lån är amorteringsfria. Föreningen ämnar löpande göra enskilda amorteringar under de närmaste åren när ekonomin tillåter.

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	10 069 000	10 069 000
Eventalförpliktelser	0	0
	10 069 000	10 069 000

Not 12 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Balkonger	32 464	32 464
	32 464	32 464

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda avgifter / hyror	301 899	287 836
Upplupen ränta	35 808	27 719
Fjärrvärme	50 462	49 555
Fastighetsel	785	2 952
Vatten	8 541	7 591
Sophantering	9 386	13 623
Årsredovisning	14 860	14 357
	421 741	403 633

Underskrifter
Stockholm 2026-

Årsredovisningen beslutades den 2 mars 2026

Björn Nordgren
Ordförande

Martin Blåvarg
Ledamot

Felix Bonnier
Ledamot

Thomas Johansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Linn Markryd
Internrevisor

Moa Strand
Internrevisor