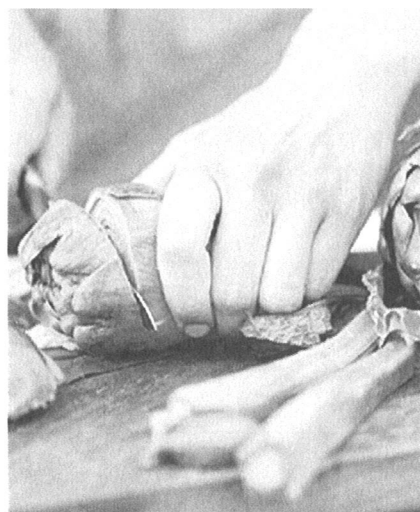




Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Rosgården



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rosgården med säte i Enköping org.nr. 769612-0059 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-07-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Enköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Korsängen 20:38	2005-11-13	2005

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
57	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 663
31	p-platser	0
22	garageplatser	264
Totalt 110 objekt		4 927

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 14 st 2 rok, 25 st 3 rok, 13 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Enköping Korsängen GA:1	G:A		0 / 0	Undercentral med tillhörande byggnad och därtill hörande anordningar för dess funktion, Sophus, Va-ledningar, Fjärrvärmeledningar, Dagvattenledningar, Infartsvägar med tillh. Plantering, Gemensam belysning, Gång-och cykelväg, Parkeringsytor samt tv-, Tele-och bredbandskanalisation
Enköping Korsängen S:1	Samfällighet			Gemensam mark

Totalt 2 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll
Rolf Jönsson	Ordförande
Glen Ärnils	Ledamot
Maud Riesten	Ledamot
Susanne Lindberg	Ledamot
Ove Johansson	Ledamot
Hans Frost	Suppleant
Agnes Gradstock	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Rolf Jönsson, Maud Riesten, Hans Frost samt Agnes Gradstock.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Glen Ärnils, Rolf Jönsson, Maud Riesten, Ove Johansson och Susanne Lindberg.

Revisorer har varit: Carina Sternesjö vald av föreningen, revisor hos Oudit Revision AB.

Valberedning har varit: Monika Asplund(sammankallande) och Britt-Marie Lidmo, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 599 176 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till -453 688 kr. Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-04-01 med +3%.

Kassaflödesanalys

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 539 979 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 184 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen.

Den årliga besiktningen som skall ske enligt stadgarna har utförts löpande.

- Obligatorisk ventilationskontroll har utförts i alla lägenheter.
- Växterna i anslutning till pergolan har kompletterats.
- Pergolan har kompletterats med en stationär grill.
- Med anledning av sättningar vid entréerna har alla fem portar utrustats med gummilister.
- Avtal har träffats med Avarn Security om bevakning av gästparkeringarna för att undvika att personer som inte har ärende till Lilla vägen parkerar olagligt.
- Traditionenligt arrangerades julglögg för medlemmarna vid pergolan. Den nya grillen vedeldades och det skapade en trivsamt stämning.
- Radonmätning har utförts i 17 lägenheter med bistånd av Radonova Uppsala.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Målning av plank mot "Lilla mejeriet" samt målning av cykelförråd.
2026	Eventuellt byte av stora tvättmaskinen.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 82 och under året har det tillkommit 7 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 84.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	58	88	-241	-134	-171
Skuldsättning, kr/kvm	6 959	6 991	7 300	7 365	7 398
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 353	7 387	7 714	7 782	7 817
Räntekänslighet, %	10	10	11	11	11
Energikostnad, kr/kvm	225	218	245	162	204
Årsavgifter, kr/kvm	755	738	697	683	683
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	94	93	94
Totala intäkter, kr/kvm	759	740	702	697	690
Nettoomsättning, tkr	3 738	3 643	3 459	3 433	3 397
Resultat efter finansiella poster, tkr	-599	-599	-321	153	-257
Soliditet, %	64	64	63	63	63

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.



Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på högre drift- och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 119 822 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 58 kr/m2.

Styrelsen anser därmed att årets förlust påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	59 314 290	0	0	59 314 290
Upplåtelseavgifter, kr	1 443 499	0	0	1 443 499
Underhållsfond, kr	1 504 904	0	35 075	1 539 979
S:a bundet eget kapital, kr	62 262 693	0	35 075	62 297 768
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	779 194	-598 630	-35 075	145 489
Årets resultat, kr	-598 630	598 630	-599 176	-599 176
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	180 564	0	-634 251	-453 687
S:a eget kapital, kr	62 443 257	0	-599 176	61 844 081

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 184 000 kr samt ianspråktagande skett med 148 925 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	145 489
Årets resultat, kr	-599 176
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-453 687

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-184 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-637 687

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	3 737 514	3 643 174
Övriga rörelseintäkter	Not 3	56	1 250
Summa Rörelseintäkter		3 737 570	3 644 424

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-2 198 744	-2 329 205
Övriga externa kostnader	Not 5	-62 758	-81 065
Personalkostnader	Not 6	-92 123	-84 909
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-884 811	-884 811
Övriga rörelsekostnader		0	0
Summa Rörelsekostnader		-3 238 436	-3 379 990

Rörelseresultat

	499 134	264 433
--	----------------	----------------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 024	3 258
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 099 335	-866 321
Summa Finansiella poster		-1 098 311	-863 064

Resultat efter finansiella poster

	-599 176	-598 630
--	-----------------	-----------------

Resultat före skatt

	-599 176	-598 630
--	-----------------	-----------------

Årets resultat

	-599 176	-598 630
--	-----------------	-----------------



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	94 765 813	95 640 661
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	29 887	39 850
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		94 795 699	95 680 510
Summa Anläggningstillgångar		94 795 699	95 680 510

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 340	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 015 095	1 903 553
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	119 042	119 394
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 140 477	2 022 947

Kassa och bank

Kassa och bank		1 324	1 324
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 324	1 324

Summa Omsättningstillgångar

2 141 801 2 024 271

Summa Tillgångar

96 937 500 97 704 781

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

60 757 789

60 757 789

Fond för yttre underhåll

1 539 979

1 504 904

*Summa Bundet eget kapital***62 297 768****62 262 693**

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

145 489

779 194

Årets resultat

-599 176

-598 630

*Summa Ansamlad förlust***-453 688****180 564**

Summa Eget kapital

61 844 080**62 443 257**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 13

21 358 997

5 926 644

*Summa Långfristiga skulder***21 358 997****5 926 644**

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

12 926 644

28 518 997

Leverantörsskulder

232 768

329 701

Skatteskulder

6 077

23 695

Övriga kortfristiga skulder

250

17 107

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

568 683

445 380

*Summa Kortfristiga skulder***13 734 423****29 334 880**

Summa Skulder

35 093 420**35 261 524**

Summa Eget kapital och skulder

96 937 500**97 704 781**

Kassaflödesanalys

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	499 134	264 433
-----------------	---------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	884 811	884 811
---------------	---------	---------

<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	884 811	884 811
--	----------------	----------------

Erhållen ränta	1 024	3 258
----------------	-------	-------

Erlagd ränta	-1 073 777	-850 387
--------------	------------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	311 193	302 115
---	----------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	2 292	18 023
--	-------	--------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-33 663	85 424
---	---------	--------

<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-31 370	103 447
--	----------------	----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	279 822	405 562
---	----------------	----------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-49 813
---	---	---------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-49 813
---	----------	----------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-160 000	-1 660 000
--	----------	------------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-160 000	-1 660 000
--	-----------------	-------------------

Årets kassaflöde	119 822	-1 304 251
-------------------------	----------------	-------------------

Likvida medel vid årets början	1 891 934	3 196 185
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	2 011 756	1 891 934
-------------------------------------	------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Bruttoomsättning

Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad

3 519 318 3 441 936

Hyror garage och parkeringsplatser

219 372 201 784

Övriga primära intäkter

-4 -10

*Summa Bruttoomsättning***3 738 686 3 643 710**

Hyresbortfall

-1 172 -536

*Summa***-1 172 -536***Summa Nettoomsättning***3 737 514 3 643 174**

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Övriga sekundära intäkter

56 1 250

*Summa Övriga rörelseintäkter***56 1 250**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel och förvaltning

-615 601 -561 925

Snö och halk-bekämpning

-18 974 -28 844

Reparationer

-83 312 -150 876

Planerat underhåll

0 -148 925

El

-148 306 -141 643

Uppvärmning

-708 653 -740 937

Vatten

-251 094 -192 821

Sophämtning

-68 040 -65 038

Fastighetsförsäkring

-97 579 -88 681

Kabel-TV och bredband

-95 168 -102 105

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

-112 018 -107 410

*Summa Driftskostnader***-2 198 744 -2 329 205**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp

-14 863

-11 782

Administrationskostnader

-2 241

-4 746

Extern revision

-18 625

-18 000

Medlemsavgifter

-6 310

-6 310

Föreningsverksamhet

-19 070

-18 220

Övriga förvaltningskostnader

-1 650

-22 008

*Summa Övriga externa kostnader***-62 758****-81 065**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Arvode styrelse

-80 150

-75 000

Sociala avgifter

-11 973

-9 909

*Summa Personalkostnader***-92 123****-84 909**

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader

-874 848

-874 848

Avskrivningar på maskiner och inventarier

-9 963

-9 963

*Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella
anläggningstillgångar***-884 811****-884 811**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut

-1 099 090

-866 321

Övriga räntekostnader

-245

0

*Summa Räntekostnader och liknande resultatposter***-1 099 335****-866 321**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	97 872 262	97 872 262
Ingående anskaffningsvärde mark	8 350 000	8 350 000
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	106 222 262	106 222 262

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-10 581 601	-9 706 753
Årets avskrivningar	-874 848	-874 848
Summa Ackumulerade avskrivningar	-11 456 449	-10 581 601
Utgående redovisat värde	94 765 813	95 640 661

Taxeringsvärde

	2025-12-31	2024-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	76 000 000	69 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	868 000	912 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	15 600 000	17 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	507 000	538 000
Summa	92 975 000	88 250 000

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	45 000 000	45 000 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	45 000 000	45 000 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	49 813	0
Årets investeringar	0	49 813
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	49 813	49 813

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-9 963	0
Årets avskrivningar	-9 963	-9 963
Summa Ackumulerade avskrivningar	-19 926	-9 963
Utgående redovisat värde	29 887	39 850



Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

2 010 432

1 890 610

Övriga fordringar

4 663

12 943

Summa Övriga fordringar

2 015 095

1 903 553

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring

86 679

85 370

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

32 363

34 024

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

119 042

119 394

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut

Räntesats

Konv.datum

Belopp

Nästa års
amortering

Stadshypotek

3,00%

2028-12-01

11 420 000

0

Stadshypotek

3,05%

2026-01-30

7 000 000

0

Stadshypotek

4,68%

2026-09-01

5 926 644

160 000

Stadshypotek

2,80%

2027-12-01

9 938 997

0

34 285 641

160 000

Långfristig del

21 358 997

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

12 926 644

Kortfristig del

12 926 644

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

160 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

640 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,24%

Finns swap-avtal

Nej

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

304 204

302 682

Upplupna räntekostnader

106 218

80 660

Övriga upplupna kostnader

158 261

62 038

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

568 683

445 380

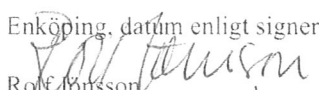


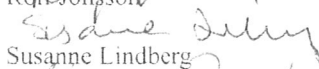
Årsredovisningens innehåll fastställdes av styrelsen 2026-03-19.

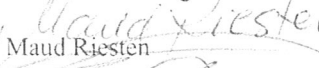
Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

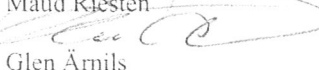
Enköping, datum enligt signering

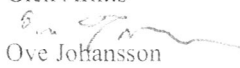
2026-03-19


Rolf Jönsson


Susanne Lindberg


Maud Riesten


Glen Ärnils


Ove Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats

2026-03-21


Carina Sternesjö

Oudit Revision AB

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rosgården

Org.nr 769612-0059

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rosgården för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 de 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. De 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 Brf Rosgården för räkenskapsåret 2025 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:

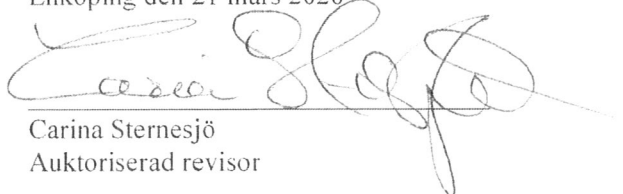
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Enköping den 21 mars 2026



Carina Sternesjö
Auktoriserad revisor