

Årsredovisning 2025

Brf Rosenlinden

716422-0431



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Rosenlinden

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
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
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 främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Järfälla.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-10-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-01-08 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Jakobsberg 2:2713	1997	Järfälla

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1998.

Föreningen har 78 bostadsrätter om totalt 4 501 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 041 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kristina Gauthier Reberg	Ordförande tom 2025-11-26
Sven-Åke Eriksson	Ordförande
Joseph Selin	Kassör
Caroline Madar Heidmark	Styrelseledamot
Karina Alimova	Styrelseledamot
Marie Therese Wesenlund	Styrelseledamot
Magnus Adolfsson	Suppleant
Erik Anders Mikael Sung R Olsson	Suppleant
Jan Lundgren	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Sanna Lindqvist Revisor Borev Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-26. Fyllnadsval till styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2010** ● Gemensam anläggning för elförbrukning
- 2011** ● Renovering av garaget Jakob inleds
- 2013** ● Stamspolning av hela fastigheten
- 2016** ● Fasadrenovering
- 2017** ● Källsortering av avfall
- 2018** ● Stamspolning av hela fastigheten
- 2019** ● Bergvärme/energibesparingar
- 2024** ● Installation av mätare för varmvatten
- 2025** ● Stamspolning av hela fastigheten

Planerade underhåll

- 2026** ● Renovering av hissarnas styrsystem och nödtelefoner

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Övervakning/service - bergvärme	ENEX
Teknisk förvaltning	EFS fastighetsförvaltning

Medlem i samfälligheter och gemensamhetsanläggningar

Järfälla Jakobsberg ga:8, förvaltar parkeringsanläggning.

Järfälla Jakobsberg ga:17, förvaltar parkeringsanläggning.

Järfälla Jakobsberg s:24, förvaltar garage

Övrig verksamhetsinformation

Vid extrastämman i november avgick Kristina Gauthier och Sven-Åke Eriksson och Karina Alimova valdes in i styrelsen som ledamöter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Individuell mätning och debitering av varmvatten infördes.

Laddstolpar installerades i garaget där Brf Rosenlinden äger 11 procent. För Rosenlinden innebar installationen en investering om ca 180 000 kronor.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 4%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 99 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 101 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 768 852	4 398 122	4 060 869	3 619 034
Resultat efter fin. poster	85 892	-850 891	-218 942	-280 634
Soliditet (%)	32	31	32	32
Yttre fond	1 323 128	1 269 846	1 307 674	1 095 509
Taxeringsvärde	85 889 000	88 475 000	88 475 000	88 475 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	978	915	848	749
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,0	93,7	89,6	93,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 165	8 243	8 243	8 284
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 291	7 360	7 360	7 397
Sparande / kvm totalyta, kr	206	29	168	106
Elkostnad / kvm totalyta, kr	123	115	123	168
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	42	33	31	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	165	148	154	194
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,80	4,10	2,18	0,86
Räntekänslighet (%)	8,35	9,01	9,72	11,06

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 el och vatten (totalt 477 953 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	13 510 000	-	-	13 510 000
Fond, yttre underhåll	1 269 846	-	53 282	1 323 128
Balanserat resultat	3 465 585	-850 891	-53 282	2 561 412
Årets resultat	-850 891	850 891	85 892	85 892
Eget kapital	17 394 540	0	85 892	17 480 432

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 561 412
Årets resultat	85 892
Totalt	2 647 304

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	240 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-130 508
Balanseras i ny räkning	2 537 812
	2 647 304

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	4 768 852	4 398 122
Övriga rörelseintäkter	3	123 036	248
Summa rörelseintäkter		4 891 888	4 398 370
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 565 439	-2 550 371
Övriga externa kostnader	9	-247 395	-226 645
Personalkostnader	10	-133 083	-136 262
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-823 350	-811 686
Summa rörelsekostnader		-3 769 267	-3 724 964
RÖRELSERESULTAT		1 122 621	673 406
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 248	3 623
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 037 977	-1 527 919
Summa finansiella poster		-1 036 729	-1 524 296
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		85 892	-850 891
ÅRETS RESULTAT		85 892	-850 891

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	53 206 503	53 993 187
Maskiner och inventarier	13	395 651	250 776
Summa materiella anläggningstillgångar		53 602 154	54 243 963
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 602 154	54 243 963
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		29 635	38 072
Övriga fordringar	14	461	54 283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	308 711	137 562
Summa kortfristiga fordringar		338 807	229 917
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 441 301	965 628
Summa kassa och bank		1 441 301	965 628
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 780 108	1 195 545
SUMMA TILLGÅNGAR		55 382 262	55 439 509

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 510 000	13 510 000
Fond för yttre underhåll		1 323 128	1 269 846
Summa bundet eget kapital		14 833 128	14 779 846
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 561 412	3 465 585
Årets resultat		85 892	-850 891
Summa fritt eget kapital		2 647 304	2 614 694
SUMMA EGET KAPITAL		17 480 432	17 394 540
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	26 638 932	36 826 432
Summa långfristiga skulder		26 638 932	36 826 432
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 112 500	275 000
Leverantörsskulder		293 648	140 810
Skatteskulder		283 252	272 582
Övriga kortfristiga skulder		57 348	31 170
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	516 150	498 975
Summa kortfristiga skulder		11 262 898	1 218 537
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 382 262	55 439 509

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 122 621	673 406
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	823 350	811 686
	1 945 971	1 485 092
Erhållen ränta	1 248	3 623
Erlagd ränta	-1 039 938	-1 549 867
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	907 281	-61 153
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-108 890	258 468
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	208 822	-122 551
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 007 213	74 765
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-181 541	-275 778
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-181 541	-275 778
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-350 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-350 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	475 673	-201 014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	965 628	1 166 642
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 441 301	965 628

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rosenlinden 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 el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	3,33 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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.

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	3 701 046	3 560 052
Hysesintäkter, p-platser	333 097	267 141
Hysesintäkter, lokaler	7 200	5 400
Kabel-TV/Bredband	224 640	207 900
Vatten	97 474	7 157
El	380 479	344 432
Övriga intäkter	24 916	6 040
Summa	4 768 852	4 398 122

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	33	-2
Erhållna bidrag	4 565	0
Övriga intäkter	0	250
Försäkringsersättning	111 250	0
Övriga intäkter, moms	6 000	0
Övriga rörelseintäkter	1 189	0
Summa	123 036	248

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	256 572	245 220
Städning	108 320	100 519
Besiktning och service	93 200	18 384
Trädgårdsarbete	55 607	124 760
Snöskottning	23 962	38 385
Övrigt	1 946	42 388
Summa	539 606	569 656

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	15 714	32 299
Bostäder	111 250	94 421
Bostäder VVS	8 215	0
Tvättstuga	3 592	15 142
Soprum/miljöanläggning	1 800	0
Dörrar och lås/porttele	2 642	10 075
Övriga gemensamma utrymmen	0	1 623
VA	17 439	16 805
Värme	95 929	8 588
El	2 143	4 719
Hissar	70 967	47 441
Tak	0	19 876
Summa	329 691	250 989

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder	63 150	0
VA	0	143 045
Värme	0	29 241
Ventilation	47 600	0
El	19 758	14 432
Summa	130 508	186 718

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	619 460	580 409
Vatten	211 555	167 922
Sophämtning	205 447	218 100
Summa	1 036 461	966 431

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	116 772	121 411
Kabel-TV	185 409	221 012
Samfällighet	81 630	96 264
Fastighetsskatt	145 362	137 890
Summa	529 173	576 577

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	113 197	117 337
Förbrukningsmaterial	35 815	12 774
Juridiska kostnader	4 566	4 355
Revisionsarvoden	20 025	21 787
Ekonomisk förvaltning	73 792	70 392
Summa	247 395	226 645

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	112 177	26 890
Löner, arbetare	0	88 369
Sociala avgifter	18 697	18 895
Övriga personalkostnader	2 209	2 108
Summa	133 083	136 262

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 032 934	1 522 578
Övriga räntekostnader	5 043	5 341
Summa	1 037 977	1 527 919

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	71 415 918	71 415 918
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	71 415 918	71 415 918
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-17 422 731	-16 636 047
Årets avskrivning	-786 684	-786 684
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 209 415	-17 422 731
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	53 206 503	53 993 187
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 000 000</i>	<i>5 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	69 089 000	66 075 000
Taxeringsvärde mark	16 800 000	22 400 000
Summa	85 889 000	88 475 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	275 778	0
Årets inköp	181 541	275 778
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	457 319	275 778
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-25 002	0
Årets avskrivning	-36 666	-25 002
Utgående ackumulerad avskrivning	-61 668	-25 002
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	395 651	250 776

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	461	310
Skattefordringar	0	53 973
Summa	461	54 283

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	103 960	42 024
Försäkringspremier	129 932	10 171
Kabel-TV	41 400	56 315
Förvaltning	33 419	29 052
Summa	308 711	137 562

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2028-11-28	2,80 %	5 598 000	5 598 000
SEB	2027-09-28	2,79 %	15 000 000	15 000 000
SEB	2026-09-28	2,76 %	10 000 000	10 000 000
SEB	2027-12-28	2,88 %	4 117 500	4 117 500
SEB	2028-10-28	3,01 %	1 923 432	1 923 432
SEB	2027-12-28	2,88 %	112 500	462 500
Summa			36 751 432	37 101 432
Varav kortfristig del			10 112 500	275 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 638 932 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	6 848	0
El	75 817	82 885
Utgiftsräntor	28 281	30 242
Förutbetalda avgifter/hyror	385 454	366 848
Beräknat revisionsarvode	19 750	19 000
Summa	516 150	498 975

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	44 250 000	44 250 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Den 1 januari 2026 höjdes månadsavgifterna med 5 procent.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-28.

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

Järfälla

Caroline Madar Heidmark
Styrelseledamot

Joseph Selin
Kassör

Karina Alimova
Styrelseledamot

Marie Therese Wesenlund
Styrelseledamot

Sven-Åke Eriksson
Ordförande

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

Borev Revision AB
Sanna Lindqvist
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.03.2026 16:49

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 02.03.2026 15:45

DOCUMENT ID:

HyZGYfQ7Kbe

ENVELOPE ID:

rylZKM7XtZg-HyZGYfQ7Kbe

DOCUMENT NAME:

Brf Rosenlinden, 716422-0431 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

e56be4d984d24216799567f751c3baa9de4fd2a233eda8
d473bc3b05da334ab39a0a02ac1aaa7073a8d67a812e1
10d433c17e230af426a4cf5b4e53a1c90c8b8

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. KARINA ALIMOVA karina-alimova24@mail.ru	 Signed Authenticated	02.03.2026 16:05 02.03.2026 16:02	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.54.55
2. JOSEPH SELLIN joseph.selin@yahoo.se	 Signed Authenticated	02.03.2026 21:21 02.03.2026 21:19	eID Low	Swedish BankID IP: 83.188.36.229
3. Marie Therese Wesenlund tysselix@hotmail.com	 Signed Authenticated	03.03.2026 07:46 03.03.2026 07:45	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.27.117
4. CAROLINE MARGARETA MADAR HEIDMARK caroline.heidmark@gmail.com	 Signed Authenticated	03.03.2026 12:32 03.03.2026 12:30	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.22.183
5. SVEN-ÅKE ERIKSSON svenaake.e@gmail.com	 Signed Authenticated	03.03.2026 13:34 03.03.2026 13:21	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.10.208
6. Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindqvist@borev.se	 Signed Authenticated	12.03.2026 16:49 12.03.2026 16:44	eID Low	Swedish BankID IP: 95.140.187.181

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rosenlinden, org.nr 716422-0431

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Sanna Lindqvist
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.03.2026 16:53

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 02.03.2026 15:45

DOCUMENT ID:

BJMKfXQt-g

ENVELOPE ID:

rybKfQmK-e-BJMKfXQt-g

DOCUMENT NAME:

Brf Rosenlinden revisionsberättelse 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

27aa7e3e46fbdbf47a424a7cc96b4c2b046b50e71f5208
8e71de2ca0d88768492ff7df32d0695096417f24e47f7c8
727635aad9a82049357c347f90d35609e49

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sanna Karin Helena Lindkvist	Signed	12.03.2026 16:53	eID	Swedish BankID
sanna.lindqvist@borev.se	Authenticated	12.03.2026 16:52	Low	IP: 95.140.187.181

* 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