

Årsredovisning 2025

Brf Rosenborg

769625-2886



Välkommen till årsredovisningen för Brf Rosenberg

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-10-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-04-03 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brf Rosenborg 1	2012	Malmö
Brf Rosenborg 2	2012	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1946.

Föreningen har 6 hyreslägenheter och 66 bostadsrätter om totalt 5 809 kvm och 2 lokaler om 129 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 938 kvm.

Styrelsens sammansättning

Felicia Edströmer	Styrelseledamot
Alexander Magnusson	Suppleant
Anna Maria Elisabeth Andersson	Suppleant
Joel Sundblad	Suppleant
Anne Carina Rosenkvist	Styrelseledamot
Anton Brannefalk	Styrelseledamot
Jonathan Seldevall	Styrelseledamot
Katja Mathilda Irene Olsson Westin	Styrelseledamot
Nenne Krmpotic	Styrelseledamot
Adam Benny Johansson	Ordförande

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Niklas Nyberg

Auktoriserad revisor

EY

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-06.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Utförda historiska underhåll

- 2006-2008** ● Vatten- & avloppsstammar, tak, fönster, balkongdörrar samt fasadputsning
- 2015-2016** ● Löpande underhåll av tvättstugor
- 2016** ● Löpande underhåll av källarväggar
Omgjutning av trappor och cykelspår ner till källarplan utifrån. Omgjutning av trappor och cykelspår ner till källarplan utifrån.
- 2017** ● Trivselhöjande åtgärder av utemiljö
Uppförande av staket runt fastigheterna
Uppförande av miljöstation
Byte av sand i sandlådan
- 2017-2018** ● Utfört 2018, rensning av ventkanaler i lägenheter samt borttagning av kajbon och nya nät i skorstenar för att förhindra framtida fågelbon
Ventilation, OVK-besiktning-s-system, lägenheter
Ventilationskanal, s-system, rensning / lgh
- 2018** ● Plattor av marksten åtgärdat skador
- 2019** ● Två Nya torktumlare samt ny ventilationsdragning och en tvättmaskin. Både på Örsholmsgången 8 och Törnskärsgången
Spolning av avloppsstammar i alla lägenheter
- 2020** ● Fräsning av huvudstammarna endast i källaren
Energideklaration
Fyllt på med ny sand i sandlådan
Helt nya balkongräcken enligt BBR krav, samt omgjutning av betongplattor. Gäller Törnskärsgången 9 samt Örsholmsgången 6
- 2022** ● Bytt samtliga armaturer i fastigheten till rörelsearmaturer
Nya elkablar från elcentral till lgh
- 2023** ● OVK Besiktning

- 2023** ● Trivselhöjande åtgärder av utemiljö
Arbetet med att uppgradera samtliga lägenheter från 1-fas till 3-fas har slutförts
Montering och driftsättning av nytt passagesystem samt porttelefoner
- 2024** ● Monterat blindrossetter på samtliga entrédörrar
Service av samtliga maskiner i tvättstugorna
Ny källardörr Örsholmsgången 8C
Ny numrerad entrébelysning
Rensning av övergivna cyklar
- 2025** ● Service av samtliga maskiner i tvättstugorna
Bortforsling av cyklar och skräp
Rensning av frånluftskanaler
Förbättrad belysning i cykelgarage
Trivselhöjande åtgärder av utemiljö
Underhållsspolning avloppsstammar samtliga lägenheter

Planerade underhåll

- 2026** ● Ytskikt tvättstugor
Restaurering av portar

Avtal med leverantörer

Bredband, TV och porttelefoni	Telenor
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Nabo
Fastighetsel	E.ON Sverige AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Källsortering	Stena Recycling
Passagesystem	Bemt AB
VA, Hushållsavfall och Matavfall	VA Syd

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har föreningen genomfört flera viktiga ekonomiska åtgärder för att stärka den långsiktiga ekonomin. I slutet av 2024 såldes en bostadsrätt och försäljningslikviden användes till en extra amortering på föreningens lån under 2025. Amorteringen gjordes från föreningens placeringskonto, då detta konto fanns hos samma bank som lånet och därmed förenklade hanteringen. Föreningen har även omförhandlat delar av lånen för att säkerställa konkurrenskraftiga villkor i det rådande ränteläget.

Styrelsen har gjort en översyn av avtal med externa leverantörer, vilket resulterat i lägre driftkostnader och en mer effektiv förvaltning. För att möta ökade kostnader i omvärlden har föreningen beslutat om en justering av årsavgifterna samt en höjning av hyrorna i hyresrätterna.

Sammantaget har dessa åtgärder bidragit till att stärka föreningens ekonomiska stabilitet och skapa bättre förutsättningar för kommande år.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Under året har föreningen genomfört flera avtalsförändringar för att stärka både säkerhet och kostnadseffektivitet. Föreningen har bytt leverantör för passagesystemet, vilket ger en mer driftsäker lösning med en lägre månadskostnad. Därutöver har avtalen med föreningens förvaltare setts över och förbättrats, vilket skapar tydligare ansvarsfördelning och bättre ekonomiska villkor.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 83 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 89 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 368 463	5 263 039	4 552 004	4 224 461
Resultat efter fin. poster	-333 197	-386 259	-621 339	-2 548 467
Soliditet (%)	45	44	44	44
Yttre fond	633 360	528 704	-	1 279 681
Taxeringsvärde	123 587 000	109 215 000	109 215 000	109 215 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 013	998	838	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,0	85,4	83,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	16 624	17 175	17 301	17 449
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 769	13 033	13 129	13 241
Sparande / kvm totalyta, kr	174	193	81	34
Elkostnad / kvm totalyta, kr	22	24	42	35
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	171	158	163	70
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	37	35	31	57
Energikostnad / kvm totalyta, kr	231	216	236	162
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,26	1,96	1,49	1,17
Räntekänslighet (%)	16,42	17,22	20,65	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet förklaras främst av avskrivningar om, vilket är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar kassaflödet.

Den löpande verksamheten visar ett positivt kassaflöde och ett positivt rörelseresultat, vilket innebär att föreningens avgifter täcker drift, underhåll och administration.

Föreningen har under året haft höga räntekostnader samt genomfört amorteringar vilket påverkar kassaflödet men stärker föreningens långsiktiga ekonomi genom minskad skuldsättning.

Likvida medel ger god betalningsberedskap. Styrelsen bedömer att föreningen långsiktigt kan fullfölja sina ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	68 369 489	-	-	68 369 489
Upplåtelseavgifter	3 147 238	-	-	3 147 238
Fond, yttre underhåll	528 704	-	104 656	633 360
Uppskrivningsfond	90 009 994	-	-	90 009 994
Balanserat resultat	-99 215 585	-386 259	-104 656	-99 706 500
Årets resultat	-386 259	386 259	-333 197	-333 197
Eget kapital	62 453 581	0	-333 197	62 120 384

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-99 706 500
Årets resultat	-333 197
Totalt	-100 039 697
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	528 704
Att från yttre fond i anspråk ta	-299 309
Balanseras i ny räkning	-100 269 092
	-100 039 697

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	5 368 463	5 263 039
Summa rörelseintäkter		5 368 463	5 263 039
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-2 656 589	-2 809 105
Övriga externa kostnader	8	-151 518	-204 280
Personalkostnader	9	-115 912	-89 366
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 070 040	-1 070 040
Summa rörelsekostnader		-3 994 059	-4 172 791
RÖRELSERESULTAT		1 374 404	1 090 248
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 445	48 509
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 728 046	-1 525 016
Summa finansiella poster		-1 707 601	-1 476 507
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-333 197	-386 259
ÅRETS RESULTAT		-333 197	-386 259

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	134 268 715	135 338 755
Summa materiella anläggningstillgångar		134 268 715	135 338 755
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		134 268 715	135 338 755
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 453	5 133
Övriga fordringar	13	42 837	45 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	168 614	176 149
Summa kortfristiga fordringar		231 904	226 744
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 327 043	5 273 820
Summa kassa och bank		4 327 043	5 273 820
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 558 947	5 500 564
SUMMA TILLGÅNGAR		138 827 663	140 839 319

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		71 516 727	71 516 727
Uppskrivningsfond		90 009 994	90 009 994
Fond för yttre underhåll		633 360	528 704
Summa bundet eget kapital		162 160 081	162 055 425
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-99 706 500	-99 215 585
Årets resultat		-333 197	-386 259
Summa fritt eget kapital		-100 039 697	-99 601 844
SUMMA EGET KAPITAL		62 120 384	62 453 581
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	62 092 580	44 685 458
Summa långfristiga skulder		62 092 580	44 685 458
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	13 731 704	32 706 382
Leverantörsskulder		20 992	298 315
Skatteskulder		10 663	12 555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	851 339	683 028
Summa kortfristiga skulder		14 614 698	33 700 280
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		138 827 663	140 839 319

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 374 404	1 090 248
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 070 040	1 070 040
	2 444 444	2 160 288
Erhållen ränta	20 445	48 509
Erlagd ränta	-1 725 480	-1 541 349
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	739 409	667 448
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 160	27 509
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-113 470	8 012
Kassaflöde från den löpande verksamheten	620 779	702 969
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	1 475 000
Amortering av lån	-1 567 556	-567 556
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 567 556	907 444
ÅRETS KASSAFLÖDE	-946 777	1 610 413
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 273 820	3 663 407
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 327 043	5 273 820

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rosenborg är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 508 244	4 363 284
Hysesintäkter, bostäder	586 681	616 861
Hysesintäkter, lokaler	116 555	115 800
Kabel-TV/Bredband	121 884	144 225
Övriga intäkter	35 099	22 869
Summa	5 368 463	5 263 039

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	109 345	119 944
Städning	62 868	59 972
Besiktning och service	167 752	141 754
Trädgårdsarbete	0	29 001
Övrigt	37 884	5 788
Summa	377 849	356 459

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	5 962
Bostäder	36 279	70 964
Tvättstuga	27 180	35 275
Dörrar och lås/porttele	2 720	9 518
Övriga gemensamma utrymmen	11 000	0
VA	3 224	0
El	3 981	3 625
Fönster	0	3 750
Gård/markytor	2 541	0
Försäkringsärende/vattenskada	14 495	0
Summa	101 420	129 094

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	234 378	424 048
VA	64 931	0
Fasader	0	40 166
Summa	299 309	464 214

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	132 402	140 540
Uppvärmning	1 017 060	935 658
Vatten	222 453	207 636
Sophämtning	81 800	75 103
Summa	1 453 715	1 358 937

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	91 698	84 811
Bredband	123 960	217 057
Övrigt	78 640	75 023
Fastighetsskatt	129 998	123 510
Summa	424 296	500 401

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	40 831	38 950
Förbrukningsmaterial	4 707	3 188
Juridiska kostnader	3 875	23 625
Revisionsarvoden	26 250	25 625
Ekonomisk förvaltning	75 856	68 752
Konsultkostnader	0	44 140
Summa	151 518	204 280

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 200	68 000
Sociala avgifter	27 712	21 366
Summa	115 912	89 366

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 728 046	1 525 016
Summa	1 728 046	1 525 016

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	147 109 158	147 109 158
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	147 109 158	147 109 158
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 770 403	-10 700 363
Årets avskrivning	-1 070 040	-1 070 040
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 840 443	-11 770 403
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	134 268 715	135 338 755
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>40 105 535</i>	<i>40 105 535</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	75 509 000	59 731 000
Taxeringsvärde mark	48 078 000	49 484 000
Summa	123 587 000	109 215 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	170 690	170 690
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	170 690	170 690
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-170 690	-170 690
Utgående ackumulerad avskrivning	-170 690	-170 690
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	41 464	41 223
Avräkningskonto, eko. förvaltning	1 373	4 239
Summa	42 837	45 462

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 130	49 986
Fastighetsskötsel	15 313	31 434
Städning	16 337	15 717
Försäkringspremier	31 315	29 058
Bredband	31 275	30 990
Förvaltning	22 244	18 964
Summa	168 614	176 149

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2026-09-14	2,96 %	13 500 000	13 580 000
Stadshypotek	2025-10-30	4,80 %		7 643 616
Stadshypotek	2030-06-30	1,41 %	11 208 581	11 208 581
Stadshypotek	2028-06-30	1,27 %	11 208 581	11 208 581
Stadshypotek	2027-06-30	2,61 %	11 208 581	11 208 581
Stadshypotek	2025-10-30	0,69 %		10 163 496
Stadshypotek	2029-10-30	1,74 %	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek	2027-06-30	2,61 %	2 992 813	3 378 985
Stadshypotek	2029-10-30	2,84 %	16 705 728	
Summa			75 824 284	77 391 840
Varav kortfristig del			13 731 704	32 706 382

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 74 265 764 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	71 221	44 045
El	11 509	11 836
Uppvärmning	123 530	0
Utgiftsräntor	155 239	152 673
Vatten	18 708	17 330
Sociala avgifter	18 132	13 049
Förutbetalda avgifter/hyror	453 000	444 095
Summa	851 339	683 028

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	84 271 000	84 271 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets utgång har föreningen beslutat om ytterligare justeringar av årsavgifterna samt höjningar av hyrorna i hyresrätterna för 2026, i syfte att möta ökade kostnader och säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi. Styrelsen har även beslutat att fortsätta med extra amorteringar under 2026 för att successivt minska föreningens skuldsättning och stärka den finansiella stabiliteten. Under 2026 kommer föreningen dessutom att genomföra planerade förbättringsåtgärder i fastigheten, bland annat uppfräschning av ytskikt i tvättstugorna samt restaurering av entréportarna. Åtgärderna syftar till att höja standarden och bevara fastighetens långsiktiga värde.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-25.

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

Malmö

Adam Benny Johansson
Ordförande

Anne Carina Rosenkvist
Styrelseledamot

Anton Brannefalk
Styrelseledamot

Felicia Edströmer
Styrelseledamot

Jonathan Seldevall
Styrelseledamot

Katja Mathilda Irene Olsson Westin
Styrelseledamot

Nenne Krmpotic
Styrelseledamot

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

EY
Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.03.2026 12:56

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 25.03.2026 10:34

DOCUMENT ID:

HyPmhmZjbl

ENVELOPE ID:

S1UXnQbs-g-HyPmhmZjbl

DOCUMENT NAME:

Brf Rosenberg, 769625-2886 - Årsredovisning 2025.pdf
20 pages

SHA-512:

b26477882553f0d413d2cdeb24bfb4d4a65dd6a9c144a8
b482aadb7c2b0f72d25988a8363d685dcb9696688c531
df16296855c73b4fb0bdfa9b1514f8f8e67c1

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. Adam Benny Johansson adam.b.johansson@gmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 10:39 25.03.2026 10:37	eID Low	Swedish BankID IP: 78.77.144.107
2. Katja Mathilda Irene Olsson Westin katja.o.westin@gmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 10:41 25.03.2026 10:41	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.129.166
3. Anne Carina Rosenkvist rosenkvistanne@gmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 11:02 25.03.2026 10:45	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.202.24
4. JONATHAN ANDREAS SELDEVALL jonathan.seldevall@hotmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 11:38 25.03.2026 11:38	eID Low	Swedish BankID IP: 212.39.32.25
5. CARL ANTON LOVE BRANNEFALK abrannefalk@hotmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 15:16 25.03.2026 12:22	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.49.198
6. Felicia Carina Edströmer feliciaedstromer@hotmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 16:42 25.03.2026 16:42	eID Low	Swedish BankID IP: 173.252.70.4
7. NENNE KRMPOTIC nenne_79@hotmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 18:58 25.03.2026 18:53	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.201.49
8. KARL NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 12:56 26.03.2026 12:55	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.250.203

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

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