



Välkommen till årsredovisningen för Brf Rosvik

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1919-01-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-03 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
VILAN 15	1920	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1898 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 25 bostadsrätter om totalt 1 511 kvm och 3 lokaler om 83 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 594 kvm.

Styrelsens sammansättning

Håkan Törnkvist	Ordförande
David Hjelmström	Suppleant
Axel von Hacht	Ledamot
Lars-Gunnar Lundh	Ledamot
Maximilien Carl F Moeremans D'emaus	Ledamot
Monika Trozell	Ledamot
Per Johan Sandahl	Ledamot

Valberedning

Johan Malm

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Christer Eriksson Auktoriserad revisor Crowe Sweden AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2014 ● Målning av fönster i trapphus och portar
- 2015 ● Låssystem - Nytt låssystem till portar
- 2015-2016 ● Förbättringsmålning trapphus
- 2019 ● Renovering av tak - Ommålning och renovering av samtliga tak (gathus, gårdshus, och tvättstuga).
- 2023 ● Nytt expansionskärl installerat

Planerade underhåll

- 2025-2026 ● Enligt underhållsplan

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
El (elnätavgift)	Ellevio
El (förbrukning)	Fortum Markets
Fjärrvärme	Stockholms Exergi
Internetleverantör	Tele2
Lägenhetsförteckning	SBC
Snöskottning tak	Storstadens plåtslageri
Städning av trapphusen	Ed´s Städfirma
Teknisk förvaltning	Nabo
Telefoni porttelefon	Telavox
Utbyte och tvätt av mattor i trapphusen	Stockholm Entrémattor
Vatten och Sophantering	Stockholms Vatten och Avfall

Övrig verksamhetsinformation

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 37 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 175 935	1 068 155	1 013 805	913 397
Resultat efter fin. poster	-56 093	-378 097	-389 142	-127 329
Soliditet (%)	27	27	33	38
Yttre fond	1 650 173	1 439 207	1 287 519	1 078 956
Taxeringsvärde	70 322 000	69 521 000	69 521 000	69 521 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	654	596	563	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,4	83,6	82,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 873	1 876	1 878	1 881
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 775	1 778	1 783	1 786
Sparande / kvm totalyta, kr	64	-134	-105	24
Elkostnad / kvm totalyta, kr	25	21	20	22
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	220	255	202	193
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	55	58	43	32
Energikostnad / kvm totalyta, kr	299	334	265	247
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,02	4,64	4,41	-
Räntekänslighet (%)	2,86	3,15	3,34	-

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.

Upplysning vid förlust

För att hantera framtida förlust och få kassaflödet att balansera har vi höjt avgiften med 5 % från januari 2026. Detta även för att ta höjd för ökade räntekostnader i samband med lån för framtida renoveringsbehov av fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	59 520	-	-	59 520
Upplåtelseavgifter	2 527 468	-	-	2 527 468
Fond, yttre underhåll	1 439 207	-	210 966	1 650 173
Balkongfond	59 554	-	20 280	79 834
Uppskrivningsfond	304 381	-15 000	-	289 381
Kapitaltillskott	238 125	-	-	238 125
Balanserat resultat	-3 082 010	-378 097	-195 966	-3 656 073
Årets resultat	-378 097	378 097	-56 093	-56 093
Eget kapital	1 168 148	-15 000	-20 813	1 132 336

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 445 107
Årets resultat	-56 093
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-210 966
Totalt	-3 712 166

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-3 712 166

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	1 175 934	1 068 155
Övriga rörelseintäkter	3	9 047	8 840
Summa rörelseintäkter		1 184 981	1 076 995
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-908 635	-990 755
Övriga externa kostnader	8	-92 721	-120 414
Personalkostnader	9	0	-57 667
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-158 191	-164 353
Summa rörelsekostnader		-1 159 547	-1 333 189
RÖRELSERESULTAT		25 435	-256 193
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 851	9 969
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-85 378	-131 873
Summa finansiella poster		-81 527	-121 903
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-56 093	-378 097
ÅRETS RESULTAT		-56 093	-378 097

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 19	3 382 240	3 540 431
Maskiner och inventarier	12	0	0
Pågående projekt	13	127 881	69 600
Summa materiella anläggningstillgångar		3 510 121	3 610 031
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 512 921	3 612 831
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 281	17 535
Övriga fordringar	15	666 136	630 383
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	66 344	60 600
Summa kortfristiga fordringar		740 761	708 518
Kassa och bank			
Kassa och bank		89	89
Summa kassa och bank		89	89
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		740 850	708 607
SUMMA TILLGÅNGAR		4 253 771	4 321 437

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 825 113	2 825 113
Uppskrivningsfond		289 381	304 381
Fond för yttre underhåll		1 650 173	1 439 207
Balkongfond		79 834	59 554
Summa bundet eget kapital		4 844 501	4 628 255
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 656 073	-3 082 010
Årets resultat		-56 093	-378 097
Summa fritt eget kapital		-3 712 165	-3 460 107
SUMMA EGET KAPITAL		1 132 336	1 168 148
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	2 829 432	2 833 900
Leverantörsskulder		47 826	87 702
Skatteskulder		6 121	0
Övriga kortfristiga skulder		-20 441	-20 441
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	258 497	252 128
Summa kortfristiga skulder		3 121 435	3 153 289
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 253 771	4 321 437

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	25 435	-256 193
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	158 191	164 353
	183 626	-91 840
Erhållen ränta	3 851	9 969
Erlagd ränta	-87 288	-135 196
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	100 188	-217 066
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 486	-91 946
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-25 476	79 734
Kassaflöde från den löpande verksamheten	79 198	-229 278
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-58 281	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-58 281	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	20 280	20 280
Amortering av lån	-4 468	-4 468
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	15 812	15 812
ÅRETS KASSAFLÖDE	36 729	-213 466
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	595 547	809 013
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	632 276	595 547

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rosvik 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, 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	1,50 - 4,00 %
Om- och tillbyggnad	1,50 %
Fastighetsförbättringar	1,50 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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	967 788	879 852
Hysesintäkter lokaler	182 808	180 072
Dröjsmålsränta	60	123
Pantsättningsavgift	2 352	1 146
Överlåtelseavgift	5 843	1 433
Andrahandsuthyrning	17 084	5 530
Öres- och kronutjämning	-1	-1
Summa	1 175 934	1 068 155

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	9 047	8 840
Summa	9 047	8 840

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	87 294	64 113
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 994	17 887
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	8 913	0
Städning enligt avtal	45 408	46 222
Sotning	0	22 500
Besiktningar	6 135	0
Brandskydd	11 424	0
Gårdkostnader	3 738	0
Sophantering	0	1 863
Snöröjning/sandning	17 868	2 000
Mattvätt/Hyrmattor	7 052	6 264
Förbrukningsmaterial	1 125	1 118
Summa	190 951	161 967

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	-19 294
Tvättstuga	0	55 856
VVS	3 519	36 807
Elinstallationer	2 150	0
Tak	4 125	3 625
Vattenskada	0	23 217
Skador/klotter/skadegörelse	3 000	0
Summa	12 794	100 211

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	39 071	33 122
Uppvärmning	350 038	406 363
Vatten	88 196	92 970
Sophämtning/renhållning	35 390	33 200
Grovsopor	11 351	0
Summa	524 046	565 655

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	28 592	40 849
Bredband	86 760	68 880
Fastighetsskatt	65 492	57 960
Korr. fastighetsskatt	0	-4 767
Summa	180 844	162 922

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	3 453	2 552
Inkassokostnader	463	0
Revisionsarvoden extern revisor	17 750	31 750
Fritids och trivselkostnader	0	100
Föreningskostnader	488	637
Förvaltningsarvode enl avtal	52 378	69 346
Överlåtelsekostnad	6 174	4 012
Pantsättningskostnad	3 528	1 720
Administration	3 417	3 422
Konsultkostnader	0	6 875
Bostadsrätterna Sverige	5 070	0
Summa	92 721	120 414

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	0	48 000
Arbetsgivaravgifter	0	9 667
Summa	0	57 667

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	85 378	131 528
Dröjsmålsränta	0	323
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	22
Summa	85 378	131 873

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 627 577	6 642 577
Årets inköp	-15 000	-15 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 612 577	6 627 577
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 087 147	-2 943 603
Årets avskrivning	-143 191	-143 544
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 230 338	-3 087 147
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3 382 240	3 540 431
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>198 000</i>	<i>198 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 404 000	19 535 000
Taxeringsvärde mark	45 918 000	49 986 000
Summa	70 322 000	69 521 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	34 825	34 825
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	34 825	34 825
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-34 825	-29 016
Årets avskrivning	0	-5 809
Utgående ackumulerad avskrivning	-34 825	-34 825
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	69 600	69 600
Årets investeringar	58 281	0
Färdigställt under året	0	0
Summa pågående arbeten	127 881	69 600

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	25 989	25 554
Skattefordringar	7 960	9 371
Transaktionskonto	142 517	177 204
Borgo räntekonto	489 670	418 254
Summa	666 136	630 383

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	10 283	13 070
Förutbet fast skötsel	20 308	24 277
Förutbet försäkr premier	14 299	0
Förutbet kabel-TV	0	5 063
Förutbet bredband	21 454	18 190
Summa	66 344	60 600

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-03-03	2,65 %	200 000	200 000
Handelsbanken	2026-03-17	2,80 %	92 035	93 135
Handelsbanken	2026-01-14	2,80 %	180 676	182 736
Handelsbanken	2026-03-17	2,80 %	250 000	250 000
Handelsbanken	2026-03-10	2,65 %	374 059	375 367
Handelsbanken	2026-03-11	2,65 %	1 532 662	1 532 662
Handelsbanken	2026-01-22	2,80 %	200 000	200 000
Summa			2 829 432	2 833 900
Varav kortfristig del			2 829 432	2 833 900

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 807 092 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	2 792	358
Uppl kostnad Städning entrepr	3 784	3 688
Uppl kostn el	3 433	3 085
Uppl kostnad Värme	47 470	47 129
Uppl kostnad Extern revisor	17 000	16 000
Uppl kostn räntor	5 565	7 475
Uppl kostn vatten	14 757	13 624
Uppl kostnad Sophämtning	5 549	4 902
Uppl kostnad arvoden	43 600	43 600
Beräknade uppl. sociala avgifter	14 000	14 000
Förutbet hyror/avgifter	100 547	98 267
Summa	258 497	252 128

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	2 900 000	2 900 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-02.

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

Axel von Hacht
Ledamot

Håkan Törnkvist
Ordförande

Lars-Gunnar Lundh
Ledamot

Maximilien Carl F Moeremans D'emaus
Ledamot

Monika Trozell
Ledamot

Per Johan Sandahl
Ledamot

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

Crowe Sweden AB
Christer Eriksson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 11:39

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.04.2026 08:14

DOCUMENT ID:

HkTUfOXhWI

ENVELOPE ID:

SJhLGd72-I-HkTUfOXhWI

DOCUMENT NAME:

Brf Rosvik, 702001-8284 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

315de4c56210074b0fea0bded1284085cce502985b6e95
6aa8cdd73b3f32e98d7a309a213d68b0cc38313d38e66
098e1797f5c1326ade5d254ed0f89d8d3b3cd

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. Per Johan Sandahl johan.sandahl@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 08:22 08.04.2026 08:22	eID Low	Swedish BankID IP: 83.255.125.236
2. LARS-GUNNAR LUNDH larsgunnar2lundh@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 09:45 08.04.2026 09:42	eID Low	Swedish BankID IP: 83.255.127.131
3. BO HÅKAN TÖRNKVIST hakan.tornkvist@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 12:47 08.04.2026 12:46	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.108.8
4. MONIKA TROZELL info@monikatrozell.se	 Signed Authenticated	08.04.2026 19:28 08.04.2026 19:26	eID Low	Swedish BankID IP: 83.255.127.250
5. Maximilien Carl F Moeremans D'emaus max@mitaka.se	 Signed Authenticated	10.04.2026 16:46 10.04.2026 16:45	eID Low	Swedish BankID IP: 83.255.126.187
6. AXEL VON HACHT axel.bobert@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 10:22 08.04.2026 16:23	eID Low	Swedish BankID IP: 195.67.78.174
7. BO CHRISTER ERIKSSON christer.eriksson@crowe.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 11:39 13.04.2026 11:38	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.213.106

* 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



Crowe Osborne AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rosvik

Org.nr 702001-8284

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rosvik 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 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.



Crowe Osborne AB

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 Rosvik 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

 Christer Eriksson
 Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 11:37

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.04.2026 08:14

DOCUMENT ID:

ByTLM_Xnbg

ENVELOPE ID:

HkxnLM072bl-ByTLM_Xnbg

DOCUMENT NAME:

65220 Revisionsberättelse BRF Rosvik 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

4cca6ed51ca8cd9068f492166229cedd178d529d0a07f3
569f92aa7c167ca823c488b61e3a2afb6b25c8ae95b00a
ca85c2a1b91a005436b5e5313c97dbf391c0

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BO CHRISTER ERIKSSON	Signed	13.04.2026 11:37	eID	Swedish BankID
christer.eriksson@crowe.se	Authenticated	13.04.2026 11:37	Low	IP: 85.24.213.106

* 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