

Bostadsrättsföreningen Rosen 4

Org.nr: 716416-6758

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 20250101 - 20251231

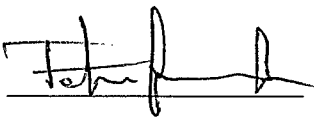
Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Rosen 4 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 2/6 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska fördelas. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Sthlm 3/6 2026

Ort och datum



Underskrift

Peter Jennerot

Namnförtydligande

Bostadsrättsföreningen Rosen 4

Org.nr: 716416-6758

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 20250101 - 20251231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rosen 4, organisationsnummer 716416-6758, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Rosen 4 har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter med nyttjanderätt under obegränsad tid. Bostadsrättsföreningen upplåter bostadsrätter i Stockholm. Föreningen beskattades senaste inkomstår som en äkta förening. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Fastighetens beteckning är Rosen 4. Huset projekterades i slutet på 1890-talet med ursprungsritningar från 1898 gjorda av arkitektfirman Dorph & Höög. Byggherre då var troligen generalkonsul P Herzog (konsul av Liberia). Av någon anledning kom bygget inte igång då utan en ny byggherre tog över och nya ritningar presterades år 1900, nu av arkitektkontoret Hagström & Ekman, dåtidens näst mest produktiva i Stockholm. År 1900 blev också byggnadsåret och det torde ha stått färdigt senast 1903. Husets yttre har genomgått en del yttre förändringar, bl.a. 1943 då fasaden förenklades genom att dekorationerna knackades ner och rusticeringen försvann, samt i slutet av 70-talet med ny färgsättning, vilken gällde fram till fasadrenoveringen 2012.

Föreningen har en underhållsplan.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

Styrelse

Ordförande	Stephanie Smitt-Lindberg
Ledamot	Kjell Jorborg
Ledamot	Jan Birkmanis
Ledamot	Peter Jennerot
Ledamot	Bo Schiller
Suppleant	Per Almgren
Suppleant	Lenka Deker

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Revisor

Revisor Maria Johansson

Valberedning

Valberedningen har bestått av Monika Jennerot och Clara Zverina

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Odengatan 90

Fastighetsbeteckning: Rosen 4

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt		Lokaler upplåtna med hyresrätt	
	Antal	Total yta m ²	
			Antal
			Total yta m ²
1 rok	1	18	7
2 rok	1	36	
3 rok	1	70	
5 rok	3	405	
6 rok	2	332	
7 rok	2	400	
8 rok	1	215	
Summa	11	1 476	
Totalyta (m ²):		1 985	

Förvaltning

Teknisk förvaltning har skett i egen regi och kameral genom FRUBO AB.

Tillsyn och skötsel av gården har skett frivilligt genom föreningens medlemmar.

Föreningsfrågor

Till styrelsen har under året inget arvode utbetalats.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen, efter ett omfattande upphandlingsarbete, fattat beslut om att relina fastighetens samtliga aktiva stammar. Fem offerter har tagits in och oberoende firmor har filmat stammarna för att skapa underlag för beslut om arbetets omfattning.

Arbetet inleddes under 2025 och slutförs under 2026, då två stammar återstår. Reliningsarbetet har finansierats med eget kapital. I samband med arbetet uppstod en vattenskada som påverkade tre lägenheter. Skadan orsakades av entreprenören, hanteras som ett försäkringsärende och bedöms inte påverka föreningens ekonomi.

Därutöver har föreningen tvättat och spolat av gården för att avlägsna beläggning, bytt fläkt i tvättstugan samt träffat en överenskommelse med Net4Mobility om fortsatt upplåtelse av takplats mot ersättning.

Medlemsinformation

17 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 1 överlåtelser skett.
1 medlemmar har utträtt ur föreningen.
0 medlemmar har upptagits.

11 bostadsrätter

16 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 564	1 542	1 458	1 331
Resultat efter finansiella poster, tkr	554	239	213	51
Soliditet ¹ , %	81	95	98	89
Balansomslutning, tkr	6 491	4 981	4 578	4 790
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	0	0	0	0
Skuldsättning / kvm	0	0	0	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	0	0	0	
Sparande / kvm	371	214	201	
Räntekänslighet	0	0	0	
Energikostnad / kvm	231	231	208	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	0	0	0	

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

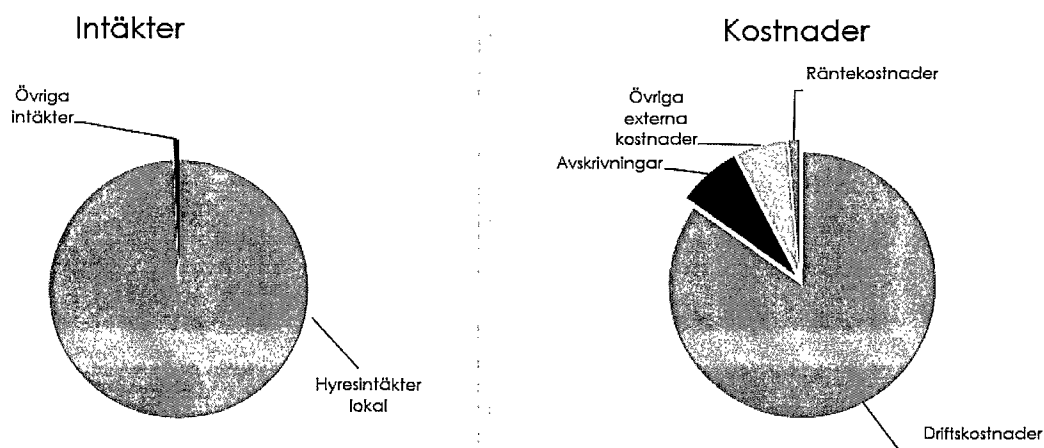
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 813 336	4 960 000	2 618 136	- 4 912 288	239 161
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			253 557	-253 557	
Balanseras i ny räkning				239 161	- 239 161
Årets resultat					554 367
Belopp vid årets utgång	1 813 336	4 960 000	2 871 693	- 4 926 684	554 367

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 4 926 684
Årets resultat	554 367
Totalt	- 4 372 317

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	250 593
Balanseras i ny räkning	- 4 622 910
Totalt	- 4 372 317

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	1 563 644	1 541 859
Övriga rörelseintäkter		11 280	24 265
Summa rörelseintäkter		1 574 924	1 566 124
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-888 974	-986 826
Övriga externa kostnader	3	-66 106	-167 631
Avskrivningar		-79 403	-184 910
Summa rörelsekostnader		-1 034 483	-1 339 367
RÖRELSERESULTAT		540 441	226 757
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 113	13 369
Räntekostnader och liknande resultatposter		-187	-965
Summa finansiella poster		13 926	12 404
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		554 367	239 161
RESULTAT FÖRE SKATT		554 367	239 161
ÅRETS RESULTAT		554 367	239 161

2026060512370

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	3 864 412	3 921 987
Inventarier, verktyg och installationer	5	52 796	74 624
Pågående nyanläggningar	6	1 000 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 917 208	3 996 611
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 917 208	3 996 611
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		12 333	29 581
Övriga fordringar		1 696	23 339
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	30 423	16 454
Summa kortfristiga fordringar		44 452	69 374
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 529 148	915 208
Summa kassa och bank		1 529 148	915 208
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 573 600	984 582
SUMMA TILLGÅNGAR		6 490 808	4 981 193

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 773 336	6 773 336
Fond för yttre underhåll		2 871 693	2 618 136
Summa bundet eget kapital		9 645 029	9 391 472
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 926 684	-4 912 288
Årets resultat		554 367	239 161
Summa fritt eget kapital		-4 372 317	-4 673 127
SUMMA EGET KAPITAL		5 272 712	4 718 345
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 081 612	168 823
Skatteskulder		6 286	5 869
Övriga skulder		-3 125	-3 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	133 323	91 281
Summa kortfristiga skulder		1 218 096	262 848
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 490 808	4 981 193

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		540 442	226 757
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		79 403	184 910
Summa		619 845	411 667
Erhållen ränta		14 113	13 369
Erlagd ränta		-187	-965
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		633 770	424 071
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		24 922	-22 055
Förändring av rörelseskulder		955 249	164 135
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 613 941	566 151
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
investeringar i materiella anläggningstillg		-1 000 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 000 000	0
Årets kassaflöde		613 941	566 151
Likvida medel vid årets början		915 208	349 057
Likvida medel vid årets slut		1 529 149	915 208

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning, vilket innebär byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen har valt att tillämpa lättnadsreglerna för mindre företag (ÅRL 3 kap 5 § 4 st) och därmed inte räknat om jämförelsetalen

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden och avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Enligt redovisningsprincip (K3) har byggnaden delats upp i betydande komponenter, vilka skrivs av linjärt över den beräknad nyttjandeperioden.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Stomme & grund/stomkomplettering	200
Stamledning värme	80
El	50
Fasad	40
Balkong	50
Fönster	50
Yttertak	60
Ventilation	200
Hiss	35
Dörrar	60
Styr & övervakningssystem	25
Torkskåp DC6-4	5
Torktumlare TD6.10	5
Tvättmaskin WH6-8	5

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast del som belöper på räkenskapsåret tas upp som intäkt. Räkta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen, samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomstskatt

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade på balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

En bostadsrättsförenings räntetäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten.

Uppskattningar och bedömningar

Inga uppskattningar eller bedömningar har gjorts utöver uppdelningen av fastigheten i komponenter. På varje balansdag görs en genomgång av gällande bedömningar av nyttjandeperioden för avskrivningsbara tillgångar. Osäkerheten i dessa beror på teknisk inkurans som kan förändra användningen av fastigheten.

Not 1. Nettoomsättning	2025	2024
Hysesintäkter lokaler	1 396 711	1 375 828
Fastighetsskatt	94 005	93 924
Övriga hyresintäkter	72 928	72 107
Totalt nettoomsättning	1 563 644	1 541 859

Not 2. Driftkostnader

	2025	2024
Fastighetsel	30 364	22 290
Uppvärmning	376 236	389 926
Vatten och avlopp	52 401	46 585
Sophämtning	47 551	39 191
Grundavtal hiss	5 220	5 220
Hissbesiktning	5 900	2 885
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	0	7 500
Grovsopor/återvinning	20 603	20 268
Fastighetsstäd	20 640	20 112
Fastighetsstäd extra	0	12 000
Bevakningskostnader	4 905	6 324
Porttelefon	4 425	3 062
TV	46 380	45 700
Försäkring	29 536	36 877
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	126 274	125 120
Förbrukningsmaterial	138	2 619
Förbrukningsinventarier	1 400	0
Reparation och underhåll	0	51 472
Reparation och underhåll fasad	0	5 938
Reparation och underhåll uppvärmning	2 544	0
Reparation och underhåll ventilation	29 063	0
Reparation skador/klotter	0	3 250
Reparation och underhåll gård/trädgård	12 000	0
Reparation och underhåll VVS	48 357	129 040
Reparation och underhåll fasad/tak	25 037	11 447
Totalt driftkostnader	888 974	986 826

Not 3. Övriga externa kostnader

	2025	2024
Föreningsstämma	912	0
Medlems- och föreningsavgifter	4 340	4 340
Arvode ekonomisk förvaltning	30 168	29 700
Extra ekonomisk förvaltning	0	2 659
Revisionsarvode	14 625	13 500
Webbsida	4 395	4 395
Advokat- och rättegångskostnader	0	93 188
Konsultarvode	6 359	0
Bankkostnader	2 532	1 761
Inkassokostnader	391	2 424
Övriga administrativa kostnader	1 944	332
Övriga kostnader	440	3 187
Vidarefakturerade kostnader	0	12 145
Totalt övriga externa kostnader	66 106	167 631

Not 4. Byggnader och mark

2025-12-31

2024-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnad	1 764 660	1 764 660
Anskaffningsvärde mark	1 537 740	1 537 740
Anskaffningsvärde förbättringsarbeten	5 682 684	5 682 684

Utgående anskaffningsvärden

8 985 084 8 985 084

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	- 5 063 097	- 4 901 877
Årets avskrivningar	- 57 575	- 161 220

Utgående avskrivningar

-5 120 672 -5 063 097

Utgående redovisat värde

3 864 412 3 921 987

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader	30 400 000	25 800 000
Taxeringsvärde mark	53 131 000	58 719 000
	83 531 000	84 519 000

Not 5. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

2025-12-31

2024-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden	146 046	146 046
-----------------------------	---------	---------

Utgående anskaffningsvärden

146 046 146 046

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	- 71 422	- 47 732
Årets avskrivningar	- 21 828	- 23 690

Utgående avskrivningar

- 93 250 - 71 422

Utgående redovisat värde

52 796 74 624

Not 6. Pågående nyanläggningar

2025-12-31

2024-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Stamrening	1 000 000	0
------------	-----------	---

Utgående anskaffningsvärden

1 000 000 0

Utgående redovisat värde

1 000 000 0

Not 7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2025-12-31

2024-12-31

Brandkontoret	9 969	9 600
Bostadsrätterna	3 910	4 340
FRUBO AB	2 537	2 514
Intäktsränta SBAB	14 007	0
Summa	30 423	16 454

Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbet avgift/hyra	62 010	17 685
Stockholm Exergi	51 310	53 003
SUEZ	1 256	5 067
Öresunds Kraft	0	678
Stockholm Vatten	16 811	13 417
Ellevio	1 936	1 431
Summa	133 323	91 281

Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-22

Stephanie Smitt-Lindberg

Kjell Jorborg

Jan Birkmanis

Peter Jennerot

Bo Schiller

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Verifikat

Titel: Brf Rosen 4, årsredovisning 2025

ID: 984bbc70-3e1d-11f1-9438-0b6ec8cadcc0

Status: Signerat av alla

Skapat: 2026-04-22

Underskrifter

Brf Rosen 4
schillerbo@gmail.com
Signerat: 2026-04-22 09:51 BankID BO RUNE SCHILLER

Brf Rosen 4
Peter.jennerot@coor.com
Signerat: 2026-04-22 17:00 BankID KARL PETER JENNEROT

Brf Rosen 4
kjoborg@gmail.com
Signerat: 2026-04-25 09:39 BankID KJELL THOMAS JORBORG

Brf Rosen 4
stephaniesmitt@hotmail.com
Signerat: 2026-04-22 11:58 BankID STEPHANIE SMITT LINDBERG

Brf Rosen 4
janbirkmanis@gmail.com
Signerat: 2026-04-23 07:33 BankID JAN ANDRIS BIRKMANIS

Blixt Revision AB
Maria@blixt-revision.se
Signerat: 2026-04-27 16:37 BankID Maria Eva-Lotta Johansson

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
081 Original 2025.pdf	240.3 kB	c0f5 1c62 05ba 7d53 fd53 48eb ffa2 c380 0487 e509 9568 973e 06ba fab4 97d3 c1c4

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2026-04-22	09:41	Skapat Lisa Eriksson, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2026-04-22	09:51	Signerat Brf Rosen 4 Genomfört med: BankID av BO RUNE SCHILLER. IP: 193.46.242.175
2026-04-22	11:58	Signerat Brf Rosen 4 Genomfört med: BankID av STEPHANIE SMITT LINDBERG. IP: 80.216.25.68
2026-04-22	17:00	Signerat Brf Rosen 4 Genomfört med: BankID av KARL PETER JENNEROT. IP: 80.216.23.191

2026060512375

Händelser

2026-04-23	07:33	Signerat Brf Rosen 4 Genomfört med: BankID av JAN ANDRIS BIRKMANIS. IP: 80.216.16.4
2026-04-25	09:39	Signerat Brf Rosen 4 Genomfört med: BankID av KJELL THOMAS JORBORG. IP: 80.216.11.181
2026-04-27	16:37	Signerat Blixt Revision AB Genomfört med: BankID av Maria Eva-Lotta Johansson. IP: 94.234.77.168



Verifikat utfärdat av Svensk e-identitet AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.22

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rosen 4

Org. nr. 716416–6758

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen 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 31 december 2025 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.

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 våra 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 på fel.

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

Mitt 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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.



Blixt Revision 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 föreningen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 vi 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.

Linköping den dag som framgår av min elektroniska signatur

Maria Johansson

Auktoriserad revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576575327

Dokument

2512 RB Rosen 4

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-04-27 16:35:55 CEST (+0200) av Maria

Johansson (MJ)

Färdigställt 2026-04-27 16:36:44 CEST (+0200)

Signerare

Maria Johansson (MJ)

Blixt Revision AB

Personnummer 197611042008

maria@blixt-revision.se

+46703864719



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Maria Eva-Lotta Johansson"

Signerade 2026-04-27 16:36:44 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Blixt Revision AB

Brf Rosen 4

Rapportering av revision för räkenskapsår 250101–251231

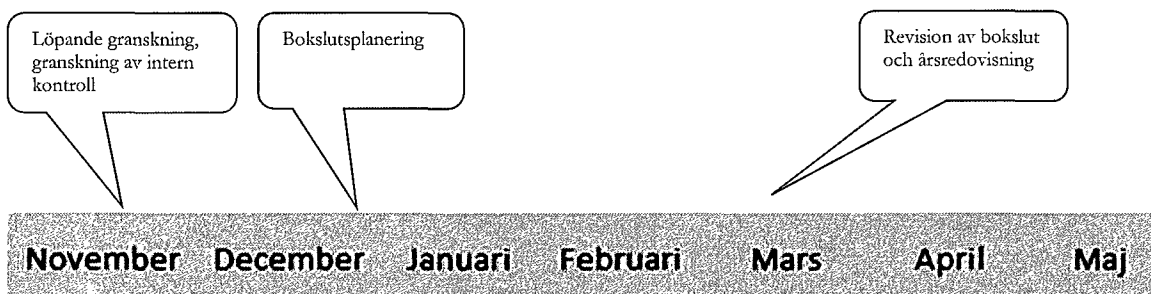
Till Styrelsen

Vi har i denna rapport sammanfattat våra väsentliga iakttagelser från revisionen av föreningen. Rapportens syfte är att uppmärksamma styrelse och ledning på dessa väsentliga områden i enlighet med International Standard on Auditing (ISA).

Denna rapport är enbart avsedd för Styrelsen och inte för att distribueras till utomstående.

1. Tidsplan

Översikt av tidsplan



2. Riskbedömning - betydande riskområden i bokslutet

Inriktningen och omfattningen på vår revision baseras på vår riskbedömning och nedan anges inom vilka områden vi bedömer att det är störst risk att fel i redovisningen uppstår. Det innebär samtidigt att vår granskning inte omfattar alla typer av transaktioner och redovisningsrutiner.

Riskområden

Felaktig redovisning av förbättringsutgifter och underhållskostnader på fastighet
Att styrelsen inte fullgjort sina skyldigheter i enlighet med stadgarna och Lagen om ekonomiska föreningar.

3. Utformning av rutiner och interna kontroller

I revisionen har vi verifierat och utvärderat delar av styrelsens rutiner och kontroller för att säkerställa en korrekt finansiell rapportering. En revision är inte utformad för att utvärdera föreningens alla rutiner och kontroller, vilket innebär att vi begränsar vår granskning av intern kontroll till väsentliga processer. Vi har inte funnit någon brist i interna kontroller.



4. Iakttagelser från vår bokslutsrevision

Nedan finns en sammanställning av huvudsakliga revisionsåtgärder och iakttagelser från årets bokslutsrevision av bedömda riskområden. Övriga väsentliga iakttagelser som identifierats under revisionens gång har inkluderats.

Identifierad risk	Revisionsåtgärder	Slutsats och rekommendation
Felaktig redovisning av förbättrings-utgifter och underhållskostnader på fastighet	Granskning av aktiverade förbättringsutgifter samt reparations- och underhållskostnader	Övergång till K3, komponentindelning och aktiverat pågående projekt samt väsentliga poster för reparation/ underhåll har granskats utan anmärkning.
Styrelsens ansvar	Bedömning av styrelsens arbete genom att läsa protokoll.	Föreningen har en aktiv styrelse som behandlar och protokollför relevanta ärenden gällande föreningens drift och ekonomi. Stämmoprotokoll har dock inte signerats senast tre veckor efter stämma (Lagen om ekonomiska föreningar anger att protokoll ska hållas tillgängligt efter tre veckor). Till stämma 2026 bör rutiner kring signering förbättras.
Styrelsens ansvar	Att bevara fastigheten i gott skick och budgetera för kommande underhållskostnader.	Enligt föreningens stadgar ska avsättning till underhållsfond ske med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Fonden uppgår per 25-12-31 till 2 872 tkr och avsättning föreslås med 251 vilket är 0,3 % av taxeringsvärdet vilket täcker planerat löpande underhåll. Granskning utan anmärkning
Styrelsens ansvar	Bedömning om årsavgifter är tillräckliga.	Enligt stadgar ska årsavgifter och hyror täcka utgifter, vilket uppfylls 2025. Resultat exklusive avskrivningar uppgår till 633 tkr, vilket täcker genomsnittligt underhållsbehov.

Linköping april 2026

Maria Johansson
Blixt Revision AB