



Välkommen till årsredovisningen för Brf Södra Rosendal i Uppsala

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. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-09-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-05-04 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kåbo 55:3	2018	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017-2018 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2017.

Föreningen har 107 bostadsrätter om totalt 7 508 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 509 kvm.

Styrelsens sammansättning

Martin Halldén	Ordförande
Clara Sundström	Styrelseledamot
Hans Holck Clausen	Styrelseledamot
Karin Allera	Styrelseledamot
Lollo Vedbring	Styrelseledamot

Valberedning

Nashmil Berzenci
Filip Engström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt Revisor BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Avtal med leverantörer

Avfall	Uppsala Vatten
Bredband och TV	Telenor
Dörrar, lås och nyckelhantering	Byggbeslag lås och säkerhet
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Vattenfall
Fjärrvärme	Vattenfall
Hissar	Schindler hiss
Parkeringsbevakning	Aimo park
Städning	Hemfrid
Teknisk förvaltning och skötsel	SBC

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Södra Rosendals samfällighetsförening,, med en andel på 34.56%.

Samfälligheten förvaltar gemensam gata och vattenledningar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har ett av föreningens lån, på ca 30 mnkr, omsatts, varvid räntan gick upp från 0,73% till 2,60%.

Totalt har föreningen lån på ca 95 mnkr, fördelat på tre lån. Nästa lån omsätts i september 2026. Räntan på detta lån är idag bundet till 4,40%.

Taxehöjningarna på framför allt värme väntas fortsätta de kommande åren. Sammantaget innebär det att föreningen kommer att behöva fortsätta att inflationssäkra sina avgifter.

Avgifterna lämnas dock oförändrade under 2026.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Från och med 2026 har avtalet med SBC avseende fastighetsförvaltning sagts upp, och nytt avtal är tecknat med Riksbyggen. Ekonomisk förvaltning ligger kvar på SBC. Sinnesfrid städservice har förvärvats av Hemfrid, varför förenings städavtal har gått över till Hemfrid.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 178 st. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 23. Vid räkenskapsårets slut fanns det 176 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 752 051	7 581 315	6 658 781	6 647 655
Resultat efter fin. poster	-3 034 902	-2 328 840	-2 645 282	-2 343 177
Soliditet (%)	74	74	74	73
Yttre fond	3 675 000	3 165 000	2 655 000	2 145 000
Taxeringsvärde	306 779 000	299 704 000	299 704 000	299 704 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	947	895	802	806
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,0	91,0	88,2	90,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 681	12 917	13 054	13 281
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 679	12 917	13 054	13 281
Sparande / kvm totalyta, kr	172	266	223	262
Elkostnad / kvm totalyta, kr	89	76	71	114
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	88	85	75	67
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	177	161	146	180
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,82	2,09	1,35	-
Räntekänslighet (%)	13,40	14,07	16,05	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för el (totalt 143 100 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningen hade 2025 ett positivt resultat på ca 1,3 mnkr exklusive avskrivningar. Kassaflödet från den löpande verksamheten var positivt på ca 1,4 mnkr under 2025. Kassaflödet har använts till löpande amorteringar på ca 1,2 mnkr. Utöver det har befintlig kassa använts till att göra en extra amortering på 0,5 mnkr.

Föreningen planerar för att ha ett årligt kassaflöde som möjliggör betalning av årliga kostnader samt amorteringar, samt göra avsättningar för framtida underhåll.

Avgifterna har under 2023-2025 höjts med totalt ca 20%, men har lämnats oförändrade under 2026.

Avgifterna kommer fortlöpande att behöva justeras i takt med inflation. Samtliga lån är nu omsatta till det högre ränteläget.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	287 895 000	-	-	287 895 000
Fond, yttre underhåll	3 165 000	-	510 000	3 675 000
Balanserat resultat	-13 482 264	-2 328 840	-510 000	-16 321 105
Årets resultat	-2 328 840	2 328 840	-3 034 902	-3 034 902
Eget kapital	275 248 896	0	-3 034 902	272 213 993

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 811 105
Årets resultat	-3 034 902
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-510 000
Totalt	-19 356 007

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-19 356 007

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	7 752 050	7 581 315
Övriga rörelseintäkter	3	56 282	0
Summa rörelseintäkter		7 808 333	7 581 315
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 294 330	-3 075 986
Övriga externa kostnader	9	-368 057	-346 789
Personalkostnader	10	-169 715	-157 470
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 328 736	-4 322 160
Summa rörelsekostnader		-8 160 838	-7 902 404
RÖRELSERESULTAT		-352 506	-321 090
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		30 825	30 404
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 713 222	-2 038 154
Summa finansiella poster		-2 682 397	-2 007 750
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 034 902	-2 328 840
ÅRETS RESULTAT		-3 034 902	-2 328 840

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	365 290 983	369 605 727
Maskiner och inventarier	13	100 306	114 298
Summa materiella anläggningstillgångar		365 391 289	369 720 025
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		365 441 289	369 770 025
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	143 385
Övriga fordringar	15	1 869 854	2 001 828
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	485 999	397 902
Summa kortfristiga fordringar		2 355 853	2 543 115
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 387 674	1 594 802
Summa kassa och bank		1 387 674	1 594 802
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 743 527	4 137 917
SUMMA TILLGÅNGAR		369 184 816	373 907 942

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		287 895 000	287 895 000
Fond för yttre underhåll		3 675 000	3 165 000
Summa bundet eget kapital		291 570 000	291 060 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-16 321 105	-13 482 264
Årets resultat		-3 034 902	-2 328 840
Summa ansamlad förlust		-19 356 007	-15 811 105
SUMMA EGET KAPITAL		272 213 993	275 248 896
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	60 796 500	63 706 666
Summa långfristiga skulder		60 796 500	63 706 666
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	34 410 166	33 284 500
Leverantörsskulder		583 004	309 549
Skatteskulder		84 830	94 080
Övriga kortfristiga skulder		179 736	291 335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	916 587	972 916
Summa kortfristiga skulder		36 174 323	34 952 380
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		369 184 816	373 907 942

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-352 506	-321 090
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 328 736	4 322 160
	3 976 230	4 001 070
Erhållen ränta	30 825	30 404
Erlagd ränta	-2 792 424	-2 038 154
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 214 632	1 993 320
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	45 233	-264 324
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	175 479	293 659
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 435 343	2 022 655
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-164 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-164 500
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 784 500	-1 034 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 784 500	-1 034 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-349 157	823 655
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 537 304	2 713 649
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 188 147	3 537 304

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Södra Rosendal i Uppsala är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Yttertak	2,00 %
Restpost	0,83 %
Stomme och grund	0,83 %
Fasader	2,00 %
Stamledningar Värme	2,50 %
Fastighetsförbättringar	4,00 %
Installationer	10,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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	6 977 544	6 721 916
Hysesintäkter garage, moms	471 552	471 552
Hysesintäkter förråd	18 000	18 000
Deb. fastighetsskatt, moms	37 392	37 392
El, moms	128 934	118 722
Elintäkter laddstolpe moms	17 353	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	800	400
Påminnelseavgift	420	660
Dröjsmålsränta	0	314
Pantsättningsavgift	40 527	15 471
Överlåtelseavgift	43 725	43 680
Administrativ avgift	1 372	1 127
Andrahandsuthyrning	12 434	9 482
Vidarefakturerade kostnader	2 000	53 294
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	89 305
Öres- och kronutjämning	-3	-0
Summa	7 752 050	7 581 315

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	56 282	0
Summa	56 282	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	10 675	4 101
Städning enligt avtal	148 838	210 558
Besiktningar	9 800	2 540
Hissbesiktning	0	26 506
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	254 375	0
Brandskydd	39 943	675
Gårdkostnader	5 897	4 868
Sophantering	15 288	16 363
Snöröjning/sandning	5 510	21 637
Serviceavtal	270 260	276 842
Mattvätt/Hyrmattor	13 163	-2 850
Förbrukningsmaterial	8 743	10 422
Summa	782 490	571 662

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Försäkringsärenda	0	52 863
Trapphus/port/entr	0	7 519
Dörrar och lås/porttele	23 216	2 813
VVS	20 339	3 213
Värmeanläggning/undercentral	41 646	3 935
Ventilation	0	34 996
Elinstallationer	14 081	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	8 900
Hissar	68 316	18 415
Fasader	2 139	0
Mark/gård/utemiljö	1 225	0
Garage/parkering	4 298	0
Vattenskada	3 719	25 505
Summa	178 979	158 159

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	1 936
Summa	0	1 936

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	671 791	571 108
Uppvärmning	658 612	637 477
Sophämtning/renhållning	159 418	143 251
Summa	1 489 821	1 351 836

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	143 261	132 604
Kabel-TV	85 837	0
Bredband	210 804	406 896
Samfällighetsavgifter	365 349	405 853
Fastighetsskatt	37 790	47 040
Summa	843 041	992 393

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	5 900	8 853
Tele- och datakommunikation	2 125	2 504
Inkassokostnader	1 637	985
Revisionsarvoden extern revisor	22 250	20 000
Fritids och trivselkostnader	3 799	745
Föreningskostnader	4 926	0
Förvaltningsarvode enl avtal	267 505	256 652
Överlåtelsekostnad	24 696	30 091
Pantsättningskostnad	21 168	16 340
Administration	14 051	8 009
Konsultkostnader	0	2 611
Summa	368 057	346 789

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	133 315	123 857
Arbetsgivaravgifter	36 400	33 613
Summa	169 715	157 470

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 712 834	2 036 272
Kostnadsränta skatter och avgifter	388	1 882
Summa	2 713 222	2 038 154

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	397 625 063	397 460 563
Årets inköp	0	164 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	397 625 063	397 625 063
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-28 019 336	-23 711 168
Årets avskrivning	-4 314 744	-4 308 168
Utgående ackumulerad avskrivning	-32 334 080	-28 019 336
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	365 290 983	369 605 727
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>87 052 314</i>	<i>87 052 314</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	233 779 000	217 704 000
Taxeringsvärde mark	73 000 000	82 000 000
Summa	306 779 000	299 704 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	139 950	139 950
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	139 950	139 950
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-25 652	-11 660
Årets avskrivning	-13 992	-13 992
Utgående ackumulerad avskrivning	-39 644	-25 652
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	100 306	114 298

NOT 14, LÅNGFRISTIGA PLACERINGAR	Verkligt värde 2025-12-31	Bokfört värde 2025-12-31	Bokfört värde 2024-12-31
500st Aktier Södra Rosendal Parkering AB	50 000	50 000	50 000
Summa	50 000	50 000	50 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	58 829	59 326
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	10 552	0
Transaktionskonto	742 082	872 202
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	1 869 854	2 001 828

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	215 099	190 625
Förutbet fast skötsel	62 250	0
Förutbet försäkr premier	121 550	118 951
Förutbet kabel-TV	28 875	0
Förutbet bredband	45 948	74 160
Upplupna intäkter	12 277	14 166
Summa	485 999	397 902

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek	-	-	0	32 250 000
SEB	2026-08-28	4,40 %	33 775 666	34 175 666
Stadshypotek	-	-	0	30 565 500
Stadshypotek	2027-12-01	2,60 %	29 931 000	0
SEB	2028-09-28	2,59 %	31 500 000	0
Summa			95 206 666	96 991 166
Varav kortfristig del			34 410 166	33 284 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 90 034 166 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	571	0
Uppl kostnad Städning entrepr	13 500	0
Uppl kostn el	71 193	66 795
Uppl kostnad Värme	83 938	83 932
Uppl kostnad Extern revisor	21 000	20 000
Uppl kostn räntor	12 789	91 991
Förutbet hyror/avgifter	713 596	710 198
Summa	916 587	972 916

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	110 000 000	110 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-13.

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

Uppsala

Clara Sundström
Styrelseledamot

Hans Holck Clausen
Styrelseledamot

Karin Allera
Styrelseledamot

Lollo Vedbring
Styrelseledamot

Martin Halldén
Ordförande

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

BoRevision i Sverige AB
Niclas Wärenfeldt
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 09:14

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.04.2026 13:10

DOCUMENT ID:

HyrH1U9nWe

ENVELOPE ID:

rkrBk8c3bg-HyrH1U9nWe

DOCUMENT NAME:

Brf Södra Rosendal i Uppsala, 769630-6856 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

78c5513daa25f3338882a6042c95941e44ddd4a7fe3ee7535d65311c94fa624760775682e920765dbc8a07e16707fac004652654406629c14d74ca67ca090379

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. MARTIN HALLDÉN martin@brfsodrarosendal.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 14:01 13.04.2026 14:01	eID Low	Swedish BankID IP: 62.119.174.15
2. CLARA SUNDSTRÖM clara@brfsodrarosendal.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 20:14 13.04.2026 20:10	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.246.178
3. Eva Karin Allera karin@brfsodrarosendal.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 20:30 13.04.2026 20:28	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.247.206
4. Hans Göran Wilhelm Holck Clausen hans@brfsodrarosendal.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 07:07 13.04.2026 14:17	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.45.148
5. LOLLO VEDBRING lollo@brfsodrarosendal.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 14:58 14.04.2026 14:57	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.44.45
6. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 09:14 14.04.2026 15:06	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.108.46

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Brinken i Solna, org.nr. 769609-3439

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brinken i Solna 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Brinken i Solna 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Solna

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 09:14

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.04.2026 13:10

DOCUMENT ID:

r1WBHyI9nbe

ENVELOPE ID:

rJBBLc2bg-r1WBHyI9nbe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Södra Rosendal i Uppsala 2025.
pdf

2 pages

SHA-512:

1cbbd8e803c6c611dfdc6540397f4a1537617c1f34ee9e
b7fb8c9f7aa169afbe7172b0de6187e35196b292f08f331
cedffff257bca02e6bb457a9397bfa877a5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Niclas Wärenfeldt	Signed	15.04.2026 09:14	eID	Swedish BankID
niclas.warenfeldt@borevision.se	Authenticated	15.04.2026 09:13	Low	IP: 158.174.108.46

* 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