

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Rosengången
769605-2641

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rosengången får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Rosengången har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2000-01-18.

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

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Vårdaren 16 som består av 3st huskroppar varav 2 höghus uppförda 1999-2000 och ett hus uppfört 1932 som ombyggt 2000. Fastigheten består av 48 lägenheter. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Adresser: Lustigkullegatan 18-40

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

antal	rok	yta m ²
14	2	58,6-81
14	3	80-113
20	4	93,3

Ytor upplåtna med bostadsrätt uppgår till 3 958 m² bostadsyta. Uthyrningsbar yta i föreningen uppgår till 313 m² garageplatser.

Bilplatser

I föreningen finns 25 platser i eget garage samt 30 parkeringsplatser utomhus, varav 6 är försedda med laddstolpe. Det finns parkeringsplatser för gäster och möjlighet för uthyrning av ytterligare p-plats.

Förråd

Lägenhetsförråd finns till samtliga bostadslägenheter.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har gemensamma grönytor som alla bostadsrättshavare får nyttja.

Fastighetens tekniska status

Styrelsen har upprättat en underhållsplan för planeringen av det kommande underhållet av föreningens byggnad fram till år 2051. Detta tillsammans med årligt upprättande av budget skall säkerställa att behövliga medel avsätts för det framtida underhållet.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har ombesörjts av Fastighetspartner i Vätterbygden AB. Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 74 medlemmar.

Upplåtelser och överlåtelser

48 bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 3 överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt Socialförsäkringsbalken (2010:110). Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med högst 1% av prisbasbeloppet.

Styrelse och övriga funktionärer

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman 2025-04-28:

Thomas Bäuml (2 år)	Ordförande
Anette Johansson (2 år)	Ledamot
Leif Hägelfors (2 år)	Ledamot
Maria Hörnsten	Ledamot
Leif Wettegård	Ledamot
Inger Schmidt	Suppleant
Pierre Norrbrink	Suppleant

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda styrelsemöten, varav två hölls före stämman.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisor

Jonas T Bernerson	Auktoriserad revisor
Mattias Larsson	Föreningsvald revisor
Rosita Hamlin	Suppleant

Valberedning

Lena Andersson	Sammanställande
Eva Kreutz	

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 106	3 041	2 915	2 699
Resultat efter finansiella poster	-132	44	-474	-1 246
Soliditet (%)	53,25	52,74	52,21	53,11
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	722	701	674	635
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91,07	90,68	90,56	92,88
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 884	4 998	5 111	5 052
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 271	5 393	5 515	5 451
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,15	2,15	1,61	1,26
Räntekänslighet (%)	7,30	7,70	8,19	8,58
Sparande per kvm (kr/kvm)	250	245	245	213
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	184	176	151	158
Driftkostnad per kvm (kr/kvm)	303	293	270	268

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, men ett positivt kassaflöde. Det negativa resultatet beror på under året förändrade avskrivningsprinciper (tillämpning av så kallad komponentavskrivning), vilket medfört högre avskrivningar av föreningens byggnader än ursprungligen budgeterat. Dessa högre avskrivningar påverkar dock inte föreningens förmåga att klara sina framtida ekonomiska åtaganden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inflationen har kommit ner och räntenivåerna har successivt sänkts under året. Ett lån har omsatts under året vilket dock inneburit totalt sett högre räntekostnader, eftersom räntenivån var betydligt högre nu jämfört tidigare för det lånet. Likviditeten är god och vi har därför kunnat göra en del fastränteplaceringar med högre ränta.

Föreningen har under många år bedrivits och förvaltats på ett sunt och välorganiserat sätt vilket givit oss en stabil ekonomisk situation. Det är styrelsens inriktning att ha en långsiktigt hållbar och stabil avgiftsutveckling när vi blickar framåt.

Styrelsen arbetar utifrån den underhållsplan som tagits fram och under 2025 har enbart mindre renoveringsarbeten utförts.

Under året har vägen förbi portarna till våra höghus breddats för att förbättra framkomligheten för räddningstjänsten i händelse av brand. Kostnaden för detta arbete står dock vår samfällighet för då denna ansvarar för marken runt våra byggnader.

Styrelsen antog i samband med årsmötet 2025 slutgiltigt nya stadgar som bygger på Bostadsrätternas stadgemall.

Slutligen har föreningen under 2025 gjort en upphandling av gemensam digital lösning för TV och bredband med start i juni 2026. Föreningen står då för ett basutbud av TV (lika som idag) och bredband 1000/1000 till varje lägenhet. Det innebär en betydande kostnadssänkning totalt för föreningens medlemmar.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 035 000	1 343 877	2 331 612	44 199	24 754 688
Disposition av föregående års resultat:		80 000	-35 801	-44 199	0
Årets resultat				-131 730	-131 730
Belopp vid årets utgång	21 035 000	1 423 877	2 295 811	-131 730	24 622 958

Avsättning till yttre fond görs årligen i enlighet med antagen underhållsplan.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 295 811
årets förlust	-131 730
	2 164 081
disponeras så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	80 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-170 000
i ny räkning överföres	2 254 081
	2 164 081

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 105 883	3 040 613
Övriga intäkter	3	29 795	16 954
		3 135 678	3 057 567
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 580 056	-1 777 021
Administrationskostnader	5	-155 412	-158 941
Löner och ersättningar	6	-75 908	-68 637
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 021 480	-575 232
		-2 832 856	-2 579 831
Rörelseresultat		302 822	477 736
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 987	31 771
Räntekostnader och liknande resultatposter		-454 539	-465 308
		-434 552	-433 537
Resultat efter finansiella poster		-131 730	44 199
Årets resultat		-131 730	44 199

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	44 524 505	45 537 560
Inventarier, verktyg och installationer	8	28 590	37 015
		44 553 095	45 574 575
Summa anläggningstillgångar		44 553 095	45 574 575
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 470	0
Övriga fordringar		94 342	87 333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70 681	67 331
		166 493	154 664
Kassa och bank		1 520 240	1 212 243
Summa omsättningstillgångar		1 686 733	1 366 907
SUMMA TILLGÅNGAR		46 239 828	46 941 482

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

21 035 000

21 035 000

Fond för yttre underhåll

1 423 877

1 343 877

22 458 877

22 378 877

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

2 295 811

2 331 612

Årets resultat

-131 730

44 199

2 164 081

2 375 811

Summa eget kapital

24 622 958

24 754 688

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

8 047 992

18 156 798

Summa långfristiga skulder

8 047 992

18 156 798

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

12 812 806

3 187 576

Leverantörsskulder

98 543

191 446

Aktuella skatteskulder

193 412

184 932

Övriga skulder

6 404

26 412

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

457 713

439 630

Summa kortfristiga skulder

13 568 878

4 029 996

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

46 239 828

46 941 482

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-131 730

44 199

Justeringar för avskrivningar

1 021 480

575 232

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

889 750

619 431

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-11 829

-26 590

Förändring av leverantörsskulder

-92 903

27 132

Förändring av kortfristiga skulder

6 554

24 723

Kassaflöde från den löpande verksamheten

791 573

644 696

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-84 725

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-84 725

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-483 576

-483 576

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-483 576

-483 576

Årets kassaflöde

307 997

76 395

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 212 243

1 135 848

Likvida medel vid årets slut

1 520 240

1 212 243

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3.

Vid övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har inga poster räknats om.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande nyttjandeperiod tillämpas:

Komponent	År
Stommar och grunder	120
VA, Värme och el inkl stammar	50
Fasader	40
Fönster	40
Tak	30-40
Hissar	20
Balkonger	25
Styr och övervakning	25
Ventilation	20
Inventarier, verktyg och installationer	5

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. Då föreningens fastigheter har olika byggnadsår har komponentindelningen gjorts per fastigheter med samma byggnadsår. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassamedel, disponibla kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Föreningens huvudsakliga intäkter. Se not 2 Årsavgifter och hyror.

Resultat efter finansiella poster

Föreningens resultat.

Soliditet (%)

Eget kapital dividerat med totala tillgångar, visar på långsiktig betalningsförmåga.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av föreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta, %

Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter, visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas vid räntehöjning på lånen med en procentenhet.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten dras av respektive läggs till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Driftskostnad per kvm (kr/kvm)

Årets driftskostnader dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. För definition av driftskostnad, se not 4 Fastighetskostnader.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 855 736	2 772 744
Intäkter garage och parkeringsplatser	250 147	267 869
	3 105 883	3 040 613

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonemang för TV och fiberanslutning.

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgifter	4 410	8 598
Pantsättningsavgift	0	3 438
Återbäring Länsförsäkringar	8 563	3 712
Övriga intäkter	16 822	1 206
	29 795	16 954

Not 4 Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	112 268	101 804
Värme	506 996	475 938
Vatten	166 037	173 449
Renhållning	71 664	71 066
Försäkring	78 041	73 154
Kabel-TV	38 484	38 292
Förbrukningsmaterial	0	149
Fastighetsskötsel	280 375	276 783
Övriga fastighetskostnader	38 175	42 009
	1 292 040	1 252 644
Reparationer och underhåll	188 054	430 926
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	99 962	93 450
	1 580 056	1 777 020

Not 5 Administrationskostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	98 760	107 954
Revision	12 375	12 000
Övriga förvaltningskostnader	44 277	38 987
	155 412	158 941

Not 6 Löner och ersättningar

	2025	2024
Styrelsearvoden	64 480	60 000
Arbetsgivaravgifter	11 428	8 637
	75 908	68 637

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 842 600	60 800 000
Inköp	0	42 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 842 600	60 842 600
Ingående avskrivningar	-15 305 040	-14 734 918
Årets avskrivningar	-1 013 055	-570 122
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 318 095	-15 305 040
Utgående redovisat värde	44 524 505	45 537 560
Taxeringsvärden byggnader	70 045 000	63 845 000
Taxeringsvärden mark	22 276 000	21 276 000
	92 321 000	85 121 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 125	0
Inköp	0	42 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 125	42 125
Ingående avskrivningar	-5 110	0
Årets avskrivningar	-8 425	-5 110
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 535	-5 110
Utgående redovisat värde	28 590	37 015

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Bundet t.o.m.	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB 36423269	3,37	2028-01-28	5 612 712	5 817 432
SEB 47735122	4,19	2026-06-28	525 000	595 000
SEB 36090146	0,87	2026-09-28	9 299 086	9 351 942
Handelsbanken 484832			0	2 780 000
Handelsbanken 484833	2,98	2027-06-01	2 720 000	2 800 000
Handelsbanken 861987	2,59	2026-06-01	2 704 000	0
			20 860 798	21 344 374
Kortfristig del av långfristig skuld			12 812 806	3 187 576

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år samt nästa års amortering klassificeras som kortfristig skuld. Nästa års amortering uppgår till 483 576 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	16 011	17 890
Upplupna drifts- och förvaltningskostnader	177 164	173 891
Förutbetalda årsavgifter och andra intäkter	264 537	247 849
	457 712	439 630

Not Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

	2025-12-31	2024-12-31
Pantbrev i fastigheten Vårdaren 16	40 000 000	40 000 000
	40 000 000	40 000 000

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-04-14

Underskriven den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Thomas Bäuml
Ordförande

Anette Johansson

Leif Vettegård

Leif Hägelfors

Maria Hörnsten

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor

Mattias Larsson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 07:36

SENT BY OWNER:

Marcus Roos • 14.04.2026 09:29

DOCUMENT ID:

HylSx6vj3-l

ENVELOPE ID:

SkSl6vsnbx-HylSx6vj3-l

DOCUMENT NAME:

Brf Rosengången, 2025.pdf

14 pages

SHA-512:

26af54771d17d568fa43ddda3390828a0864eb7361d59d
cc3a38c8499fd0e21779697c363f93250c7cf269e6a3fc1
253b22a5435aba59c8f81fdb90d3f3707ce

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. Maria Kristina Hörnsten maria.hornsten@outlook.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 09:54 14.04.2026 09:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/12/11) IP: 31.31.165.31
2. Anette Marie Johansson anettemarie.johansson@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 09:57 14.04.2026 09:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/06/29) IP: 94.191.152.5
3. Hans Thomas Bäuml Thomas.h.bauml@outlook.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 10:25 14.04.2026 10:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/04/20) IP: 31.208.77.10
4. Leif Karl-Åke Vettegård leif@wettegard.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 10:31 14.04.2026 10:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/10/17) IP: 2.71.91.31
5. Leif Åke Hägelfors leifhagelfors50@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 12:22 14.04.2026 12:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/06/24) IP: 216.158.96.107
6. Per Enok Mattias Larsson Mattias.Larsson@nefab.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 17:10 14.04.2026 13:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/08/17) IP: 193.44.11.2
7. JONAS TÖRNSKOG BERNERSSON jonas@dextra.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 07:36 14.04.2026 13:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/11) IP: 146.66.236.173

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Rosengången Org.nr. 769605-2641

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rosengången för år 2025. Enligt vår 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. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi 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 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

Vårt 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss 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 oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rosengången för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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, lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor

Mattias Larsson
Föreningsvald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 09:57

SENT BY OWNER:

Marcus Roos • 15.04.2026 08:21

DOCUMENT ID:

BJIYAonnZg

ENVELOPE ID:

ByBF0j2nZx-BJIYAonnZg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Rosengången.pdf

2 pages

SHA-512:

34a6704d03583158383258383f5babfa397978ad603a92
0db4d5bfccca39754befe82d5eca068f1c866ba97ff57e8
2aaa6b24610c509685d33a88ac9f5d35cc2

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Enok Mattias Larsson mattias.larsson@nefab.com	Signed Authenticated	15.04.2026 09:32 15.04.2026 09:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/08/17) IP: 193.44.11.2
2. JONAS TÖRNSKOG BERN ERSSON jonas@dextra.se	Signed Authenticated	15.04.2026 09:57 15.04.2026 09:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/11) IP: 85.225.230.61

* 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