



Välkommen till årsredovisningen för Brf Rosendal Större nr 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Rosendal Större nr 3 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 2026-05-21. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-10-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-02-26 och nuvarande stadgar registrerades 2024-12-18 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
Rosendal Större nr 3	1978	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1937.

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 44 bostadsrätter om totalt 3 052 kvm och 10 lokaler om 619 kvm.

Byggnadernas totalyta är 4 638 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anneli Levin	Ordförande
Leon Ingemar Gustafsson	Suppleant
Mikaela Eva Maria Lindstedt	Suppleant
Allan Lars-Göran Törn	Styrelseledamot
Eva-Lotta Holm	Styrelseledamot
Jesper Svanholm	Styrelseledamot

Valberedning

Joar Sundman
David Freiholtz

Firmateckning

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

Revisorer

Joel Lindberg Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2019**
- Besiktning av fyra hyreslägenheter - 10 500 kr
 - Systematiskt brandskyddsarbete - 91 367 kr
 - Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) - 18 938 kr
 - Målning av taket - 239 946 kr
 - Renovering av kök i en hyresrätt - 43 580 kr
 - Besiktning av hela hisssystemet - 10 418 kr
 - Besiktning av eldstäder - 5 338 kr
 - Åtgärdande av vattenskador - 47 750 kr
 - Värdering av hyreslokaler och garageplatser - 18 562 kr
 - Byte av en dörröppnare - 28 114 kr
 - Ta fram en underhållsplan - 42 565 kr
 - Nya värmeslingor på taket - 212 245 kr
- 2020**
- Underhåll av fönster för en hyreslägenhet - 61 244 kr
 - Byte av grundvattenpump i fjärrvärmecentralen - 19 456 kr
 - Byte av armaturer, termostat och timer i tvättstuga och torkrum - 20 500 kr
 - Byte av en dörröppnare - 28 066 kr
 - Byte av rostig radiator - 34 000 kr
 - Åtgärder med anledning av den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) - 52 509 tkr
 - Underhåll av altan och plåttak för en hyreslägenhet - 70 494 kr
 - Ytbehandling av ekpanelerna i gatuplanet - 277 360 kr
 - Målning av dörrarna mot gården - 11 968 kr
- 2021**
- Kontrollera rökkanaler och installera nya rökgasfläktar på taket - 105 993 kr
 - Måla och renovera fönster och balkongdörrar mot gatan - 598 917 kr
 - Spola avloppsstammar i lägenheter och lokaler samt placera nya avluftare på taket - 135 541 kr

- 2022** ● Filma/spola liggande stammar i källaren - 14 083 kr
Byta en lanternin på gården - 28 676 kr
Måla och renovera sop- och cykelrummet samt källargolv - 147 259 kr
- 2023** ● Sotning av eldstäder (sker vart 3e år) och brandskyddskontroll (sker vart 6e år) - 35 753 kr
Besiktning av och underhållsåtgärder i föreningens tre hyresrätter - 10 067 kr
Installation av laddboxar i garaget - 536 000 kr (exkl bidrag 50%)
Filma/spola liggande stammar i källaren - 14 974 kr
- 2024** ● OVK + rensning av ventilationskanaler (sker vart 6e år) - 52 881 kr
Hissrenovering Elevate Stockholm och Gummesson Hisskonsult - 2 721 063 kr
Takarbeten, besiktning samt åtgärd av brister/fel - 61 717 kr
Konvertering lysrör till LED i gemensamma utrymmen - 125 764 kr
Garagestädning - 17 909 kr
- 2025** ● Ytbehandling av ekpaneler i gatuplan - 44 735 kr

Planerade underhåll

- 2026** ● Åtgärder med anledning av den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) - 50 000 kr
Renovering av balkonger - 2 000 000 kr
Målning hiss Sankt Paulsgatan 20 - 100 000 kr
- 2027** ● Se underhållsplanen för år 2027 och åren därefter

Avtal med leverantörer

Bredband/Fiber	Bredband2
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Ellevio och Fortum Markets / GodEl
Fastighetsskötsel	Åkerlunds Fastighetsservice
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hissar	Elevate Stockholm
Klottersanering	XLNT Allservice
Snöröjning och värmeslingor	Dimson
Sophämtning	Liselotte Löf Återvinning
Sophämtning	Stockholm Vatten
Städning	Swedal Fastighet Service
Vatten	Stockholm Vatten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut ökade årsavgifterna med 30% i januari 2025

Förändringar i avtal

I samband med införande av Individuell Mätning och Debitering (IMD) bytte vi leverantör från Fortum till GodEl.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 60 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 212 080	2 781 345	2 503 919	2 380 630
Resultat efter fin. poster	1 132 628	-2 407 546	-439 524	-259 697
Soliditet (%)	85	90	95	94
Yttre fond	1 934 665	4 447 071	3 925 146	3 077 175
Taxeringsvärde	149 400 000	148 000 000	148 000 000	148 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	318	252	219	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	27,1	23,1	24,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	264	153	107	79
Elkostnad / kvm totalyta, kr	22	14	14	14
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	135	165	132	124
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	21	17	19	15
Energikostnad / kvm totalyta, kr	179	196	164	153
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	6 870 205	-	-	6 870 205
Upplåtelseavgifter	7 382 239	-	-	7 382 239
Fond, yttre underhåll	4 447 071	-2 753 403	240 997	1 934 665
Balanserat resultat	-9 485 227	345 857	-240 997	-9 380 366
Årets resultat	-2 407 546	2 407 546	1 132 628	1 132 628
Eget kapital	6 806 743	0	1 132 628	7 939 371

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 139 370
Årets resultat	1 132 628
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-240 997
Totalt	-8 247 739

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	51 163
Balanseras i ny räkning	-8 196 576

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	3 212 080	2 781 345
Övriga rörelseintäkter	3	142 855	332 296
Summa rörelseintäkter		3 354 935	3 113 641
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 882 438	-4 996 322
Övriga externa kostnader	9	-217 987	-172 578
Personalkostnader	10	-101 896	-88 259
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-42 660	-365 484
Övriga rörelsekostnader		-15 871	0
Summa rörelsekostnader		-2 260 852	-5 622 643
RÖRELSERESULTAT		1 094 083	-2 509 002
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		38 585	101 495
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-40	-39
Summa finansiella poster		38 545	101 456
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 132 628	-2 407 546
ÅRETS RESULTAT		1 132 628	-2 407 546

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	4 432 497	4 226 455
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt	14	117 095	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 549 592	4 226 455
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 549 592	4 226 455
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		559 778	4 869
Övriga fordringar	15	133 054	440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	145 623	109 053
Summa kortfristiga fordringar		838 455	114 362
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 330 128	1 305 907
SBC klientmedel i SHB		2 627 029	1 913 332
Summa kassa och bank		3 957 157	3 219 239
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 795 612	3 333 601
SUMMA TILLGÅNGAR		9 345 204	7 560 056

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 252 444	14 252 444
Fond för yttre underhåll		1 934 665	4 447 071
Summa bundet eget kapital		16 187 109	18 699 515
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 380 366	-9 485 227
Årets resultat		1 132 628	-2 407 546
Summa ansamlad förlust		-8 247 738	-11 892 772
SUMMA EGET KAPITAL		7 939 371	6 806 743
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		0	43 683
Summa långfristiga skulder		0	43 683
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		437 824	222 997
Skatteskulder		28 404	13 154
Övriga kortfristiga skulder		42 090	73 890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	897 515	399 589
Summa kortfristiga skulder		1 405 833	709 630
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 345 204	7 560 056

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 094 083	-2 509 002
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	42 660	365 484
	1 136 743	-2 143 518
Erhållen ränta	40 430	111 620
Erlagd ränta	-40	-39
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 177 133	-2 031 937
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-725 938	320
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	696 203	307 254
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 147 398	-1 724 362
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-365 797	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-365 797	0
Finansieringsverksamheten		
Depositioner	-43 683	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-43 683	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	737 918	-1 724 362
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 219 239	4 943 601
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 957 157	3 219 239

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rosendal Större nr 3 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,34 %
Yttertak	0,39 %
Fasader	0,46 %
Balkonger	0,34 %
Fönster	0,37 %
Stamledningar VA	0,55 %
Stamledningar Värme	0,34 %
Styr & övervakning	0,55 %
El	0,55 - 6,66 %
Hissar	0,39 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	908 379	720 360
Hysesintäkter bostäder	304 884	295 653
Hysesintäkter lokaler	90 519	88 968
Hysesintäkter lokaler, moms	1 160 014	1 117 871
Hysesintäkter garage	370 440	252 540
Hysesintäkter garage, moms	239 412	183 588
Hysesintäkter förråd	15 384	15 324
Hysesintäkter förråd, moms	7 200	7 200
Deb. fastighetsskatt	2 928	2 664
Deb. fastighetsskatt, moms	61 208	56 500
Elintäkter laddstolpe moms	23 629	30 280
Avfallshantering, moms	13 000	2 000
Dröjsmålsränta	0	176
Pantsättningsavgift	0	2 865
Överlåtelseavgift	1 470	4 179
Administrativ avgift, moms	1 176	392
Administrativ avgift	2 450	784
Vidarefakturerade kostnader	9 982	0
Öres- och kronutjämning	5	1
Summa	3 212 080	2 781 345

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	5	1
Övriga erhållna bidrag	13 230	265 293
Övriga intäkter	-49 014	6 470
Försäkringssättning	46 052	60 533
Återvunnen moms	132 587	0
Summa	142 860	332 297

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	58 742	61 803
Fastighetsskötsel utöver avtal	34 179	43 957
Städning enligt avtal	66 507	85 444
Sotning	1 593	0
Hissbesiktning	5 068	4 832
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	52 881
Brandskydd	17 455	10 634
Myndighetstillsyn	2 175	0
Gårdkostnader	1 911	0
Gemensamma utrymmen	524	4 916
Garage/parkering	2 849	2 400
Snöröjning/sandning	15 916	28 719
Mattvätt/Hyrmattor	6 150	6 263
Förbrukningsmaterial	1 038	671
Summa	214 107	302 522

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	9 227	0
Hyreslägenheter	0	10 936
Tvättstuga	20 409	9 759
Trapphus/port/entr	0	1 681
Dörrar och lås/porttele	4 829	63 475
VVS	176 616	117 666
Värmeanläggning/undercentral	35 416	0
Ventilation	5 040	0
Elinstallationer	5 076	135 910
Hissar	0	35 051
Tak	34 178	63 963
Garage/parkering	5 520	22 231
Vattenskada	0	45 991
Skador/klotter/skadegörelse	5 663	11 831
Summa	301 975	518 494

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	51 163	-798
Hiss	0	2 665 576
Balkonger/altaner	0	88 625
Summa	51 163	2 753 403

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	103 350	63 997
Uppvärmning	626 500	765 420
Vatten	98 865	78 566
Sophämtning/renhållning	124 681	141 003
Grovsopor	4 574	0
Summa	957 970	1 048 987

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	16 542	65 125
Bredband	105 652	91 183
Fastighetsskatt	235 028	216 610
Summa	357 222	372 918

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	738
Tele- och datakommunikation	1 735	1 705
Juridiska åtgärder	22 991	0
Inkassokostnader	1 384	5 889
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1	0
Revisionsarvoden extern revisor	27 959	27 166
Styrelseomkostnader	1 060	800
Fritids och trivselkostnader	2 797	2 121
Föreningskostnader	5 593	5 280
Förvaltningsarvode enl avtal	100 634	104 805
Överlåtelsekostnad	1 865	4 012
Pantsättningskostnad	0	4 190
Administration	8 917	5 174
Konsultkostnader	30 570	10 697
Bostadsrätterna Sverige	6 230	0
Övriga externa kostnader	6 250	0
Summa	217 987	172 578

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	80 000	72 000
Arbetsgivaravgifter	21 896	16 259
Summa	101 896	88 259

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Dröjsmålsränta	0	39
Kostnadsränta skatter och avgifter	40	0
Summa	40	39

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 611 365	13 611 365
Årets inköp	248 703	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 860 068	13 611 365
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 384 910	-9 019 426
Årets avskrivning	-42 660	-365 484
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 427 570	-9 384 910
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 432 497	4 226 455
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 736 163</i>	<i>2 736 163</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	55 000 000	45 600 000
Taxeringsvärde mark	94 400 000	102 400 000
Summa	149 400 000	148 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	298 905	298 905
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	298 905	298 905
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-298 905	-298 905
Utgående ackumulerad avskrivning	-298 905	-298 905
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	117 095	0
Summa pågående arbeten	117 095	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	133 054	440
Summa	133 054	440

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	78 593	75 422
Förutbet försäkr premier	49 620	0
Förutbet bredband	17 410	18 603
Upplupna intäkter	0	13 183
Upplupna ränteintäkter	0	1 845
Summa	145 623	109 053

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	16 255	384
Uppl kostnad Städning entrepr	0	5 956
Uppl kostn el	36 854	6 152
Uppl kostnad Värme	97 942	86 325
Uppl kostn vatten	16 689	16 014
Uppl kostnad Sophämtning	12 636	11 927
Uppl kostnad arvoden	8 088	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	2 541	0
Förutbet hyror/avgifter	706 510	272 831
Summa	897 515	399 589

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts. Under 2026 planeras balkongrenovering om ca 2 mkr.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-30.

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

Allan Lars-Göran Törn
Styrelseledamot

Anneli Levin
Ordförande

Eva-Lotta Holm
Styrelseledamot

Jesper Svanholm
Styrelseledamot

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

Joel Lindberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.05.2026 09:22

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.04.2026 12:01

DOCUMENT ID:

SJnq_sg0ZI

ENVELOPE ID:

Syo50jxCWe-SJnq_sg0ZI

DOCUMENT NAME:

Brf Rosendal Större nr 3, 716416-5883 - Årsredovisning
2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

73a9aaf42a11a8f2f4df44f911dc35942f00b4f29ebbe6e5
930bd93e2d28561be5e425a0ff429e789a5b45fb4266db
980e2727775647f13030003c8198ce1bf7

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. ANNELI LEVIN anneli.levin@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 12:17 30.04.2026 12:15	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.222.203
2. EVA-LOTTA HOLM eva-lotta@galleriflach.co m	 Signed Authenticated	30.04.2026 13:14 30.04.2026 13:13	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.22.227
3. ALLAN LARS-GÖRAN TÖR N larsa.thorn@mail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 15:54 30.04.2026 15:51	eID Low	Swedish BankID IP: 95.198.90.135
4. JESPER SVANHOLM jespers@hotmail.com	 Signed Authenticated	01.05.2026 09:05 01.05.2026 09:05	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.187.60
5. LARS HARRY JOEL LINDB ERG joel.lindberg@parameterr evision.se	 Signed Authenticated	03.05.2026 09:22 03.05.2026 09:22	eID Low	Swedish BankID IP: 20.240.53.219

* 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 Rosendal Större 3
Org.nr. 716416-5883

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rosendal Större 3 för år 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 Standard 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

Parameter
REVISION



Hki50ix0Wx-ryW35dila-g

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 Brf Rosendal Större 3 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joel Lindberg

Auktoriserad revisor

Parameter
REVISION



Hki50ix0Wx-ryW35dila-g



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.05.2026 09:23

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.04.2026 12:01

DOCUMENT ID:

ryW35dilA-g

ENVELOPE ID:

Hki50ix0Wx-ryW35dilA-g

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Rosendal större nr 3.pdf

2 pages

SHA-512:

8c0ffc30ecab6c429e1ef022c598f7d93a30c37d13a49f6
34c0e46b2e48b2eefc221b8441a5dabb74db810fd68b0a
7572a8caa6d8fbc62aad60fc2fa4bcb8906

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS HARRY JOEL LINDBERG	Signed	03.05.2026 09:23	eID	Swedish BankID
joel.lindberg@parameterr evision.se	Authenticated	03.05.2026 09:23	Low	IP: 20.240.53.219

* 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