



Välkommen till årsredovisningen för Brf RAW Rosendal

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

Föreningen har sitt säte i Uppsala län.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-04-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-03-25 och nuvarande stadgar registrerades 2025-12-18 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
Kåbo 79:1	2019	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2021.

Föreningen har 50 bostadsrätter om totalt 2921 kvm och 3 lokaler om 190 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 111 kvm.

Styrelsens sammansättning

Katharina Israel	Ordförande
Donatus Mesumbe	Styrelseledamot
Andreas Wiig	Styrelseledamot
Jeff Thomas	Styrelseledamot
Mattias Brunk	Styrelseledamot

Valberedning

Serena Liretti
Elin Svanerud
Helene Fjällbäck

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna

Revisorer

Pontus Ohlsson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Elleverantör	Switch Nordic Green AB
Fastighetsförvaltning	Sweax AB
Skötsel av gården	Aktiebolaget CARROS Grönska
Sophämtning	Uppsala Vatten Och Avfall AB

Övrig verksamhetsinformation

- Hyreslokal 2 blev uppsagt från 22 november 2025, styrelsen påbörjade sitt arbete med att hitta en ny hyresgäst. Nytt avtal med ny hyresgäst kommer att skrivas under våren 2026.

- Takterrassen inreddes med bord, bänkar och växtlighet av föreningens arbetsgrupp.

- Föreningen bytte ut sina lådcyklar, då tillverkaren Babboe återkallade modellen som föreningen ägde på grund av brister i ramen. Utbytet skedde utan extrakostnader för föreningen. Sedan december äger föreningen 2 lådcyklar av den nya Babboe modellen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ny ränta på lån 92548456412 fr.o.m. november 2025 på 2,78% (2år) och lånet ska börja amorteras. Dvs amorteringen på alla våra lån höjs från 208 708 kr till 333 333 kr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Tecknat nytt elavtal med Fjärdkraft som börja leverera el fr.o.m 2026-02-01.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 89 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 91 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 353 680	3 169 691	2 825 525	2 180 076
Resultat efter fin. poster	-1 014 633	-1 399 158	-1 445 369	-1 136 259
Soliditet (%)	69	69	69,5	69,7
Yttre fond	716 848	561 298	-	-
Taxeringsvärde	123 818 000	122 551 000	-	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 011	953	803	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88	88	78	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 005	14 076	14 147	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 149	13 216	13 283	-
Sparande / kvm totalyta, kr	277	153	134	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	96	92	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	104	116	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	60	66	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	260	274	207	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,49	2,60	2,49	-
Räntekänslighet (%)	13,92	14,76	18	-

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 och vatten (totalt 283 060 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

Förlusten beror på den höga avskrivningen. Däremot satsar föreningen på att öka amorteringen av bolånet, analysera våra olika kostnader och öka besparingen. Detta för att kunna minska påverkan på föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtagande.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	29 209 000	-	-	29 209 000
Upplåtelseavgifter	69 171 000	-	-	69 171 000
Fond, yttre underhåll	561 298	-	155 550	716 848
Balanserat resultat	-3 142 926	-1 399 158	-155 550	-4 697 633
Årets resultat	-1 399 158	1 399 158	-1 014 633	-1 014 633
Eget kapital	94 399 215	0	-1 014 633	93 384 581

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 542 083
Årets resultat	-1 014 633
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-155 550
Totalt	-5 712 267

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-5 712 267

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	3 353 681	3 169 691
Övriga rörelseintäkter	3	0	18 658
Summa rörelseintäkter		3 353 681	3 188 349
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 291 036	-1 430 061
Övriga externa kostnader	8	-125 002	-163 498
Personalkostnader	9	-63 588	-65 002
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 875 432	-1 875 432
Summa rörelsekostnader		-3 355 058	-3 533 993
RÖRELSERESULTAT		-1 378	-345 644
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 372	18 377
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 021 628	-1 071 891
Summa finansiella poster		-1 013 256	-1 053 514
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 014 633	-1 399 158
ÅRETS RESULTAT		-1 014 633	-1 399 158

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	132 656 060	134 531 492
Summa materiella anläggningstillgångar		132 656 060	134 531 492
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		132 656 060	134 531 492
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 264	56 095
Övriga fordringar	12	974 907	1 685 940
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	114 552	108 428
Summa kortfristiga fordringar		1 109 723	1 850 463
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 300 000	0
Summa kassa och bank		1 300 000	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 409 723	1 850 463
SUMMA TILLGÅNGAR		135 065 783	136 381 955

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		98 380 000	98 380 000
Fond för yttre underhåll		716 848	561 298
Summa bundet eget kapital		99 096 848	98 941 298
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 697 633	-3 142 926
Årets resultat		-1 014 633	-1 399 158
Summa ansamlad förlust		-5 712 267	-4 542 083
SUMMA EGET KAPITAL		93 384 581	94 399 215
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	26 784 460	13 914 000
Summa långfristiga skulder		26 784 460	13 914 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	14 122 708	27 201 876
Leverantörsskulder		130 875	169 979
Skatteskulder		53 690	50 610
Övriga kortfristiga skulder		144 325	160 442
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	15	445 144	485 833
Summa kortfristiga skulder		14 896 742	28 068 740
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		135 065 783	136 381 955

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 378	-345 644
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 875 432	1 875 432
	1 874 054	1 529 788
Erhållen ränta	8 328	18 377
Erlagd ränta	-1 034 163	-1 071 842
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	848 219	476 323
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	28 968	-46 320
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-80 295	115 440
Kassaflöde från den löpande verksamheten	796 892	545 443
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-208 708	-208 708
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-208 708	-208 708
ÅRETS KASSAFLÖDE	588 184	336 735
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 685 728	1 348 993
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 273 912	1 685 728

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf RAW Rosendal 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, 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	0,83 - 4,00 %
Stamledning Värme	1,66 %
El	2,00 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,00 %
Yttertak	2,50 %
Ventilation	4,00 %
Hissar	3,33 %
Byggnad	5,00 %
Restpost	2,00 %

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	2 655 744	2 453 003
Hysesintäkter lokaler, moms	310 732	315 132
Deb. fastighetskatt, moms	26 522	25 620
Varmvatten, moms	54 440	58 856
El, moms	241 865	273 884
Påminnelseavgift	660	1 020
Dröjsmålsränta	0	52
Pantsättningsavgift	2 940	2 292
Överlåtelseavgift	5 880	4 299
Administrativ avgift, moms	784	147
Administrativ avgift	833	490
Andrahandsuthyrning	53 280	34 894
Öres- och kronutjämning	1	2
Summa	3 353 681	3 169 691

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Försäkringsersättning	0	18 658
Summa	0	18 658

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	51 410	45 930
Fastighetsskötsel utöver avtal	37 915	26 084
Fastighetsskötsel gård enl avtal	55 198	37 060
Städning enligt avtal	57 092	60 788
Besiktningar	13 164	14 788
Hissbesiktning	1 740	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	10 282	88 496
Brandskydd	6 697	15 696
Myndighetstillsyn	0	5 580
Gemensamma utrymmen	10 058	0
Sophantering	13 625	6 444
Snöröjning/sandning	18 711	35 415
Serviceavtal	34 503	33 899
Mattvätt/Hyrmattor	7 754	7 715
Förbrukningsmaterial	14 203	5 716
Summa	332 353	383 610

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	3 524	17 879
Dörrar och lås/porttele	0	11 611
Elinstallationer	0	5 375
Hissar	6 830	18 089
Tak	0	16 453
Skador/klotter/skadegörelse	3 682	2 386
Summa	14 036	71 792

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	299 415	284 995
Uppvärmning	323 554	359 125
Vatten	186 618	204 244
Sophämtning/renhållning	58 112	34 178
Summa	867 699	882 542

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	43 847	42 642
Bredband	4 511	23 965
Fastighetsskatt	28 180	25 510
Korr. fastighetsskatt	410	0
Summa	76 948	92 117

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	3 104	4 352
Inkassokostnader	1 040	2 018
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	107	0
Revisionsarvoden extern revisor	38 400	38 000
Styrelseomkostnader	585	1 846
Fritids och trivselkostnader	0	983
Föreningskostnader	3 541	2 507
Förvaltningsarvode enl avtal	57 211	56 873
Överlåtelsekostnad	7 903	6 018
Pantsättningskostnad	4 375	3 440
Administration	2 577	11 012
Konsultkostnader	0	30 290
Bostadsrätterna Sverige	6 160	6 160
Summa	125 002	163 498

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Arbetsgivaravgifter	13 588	15 002
Summa	63 588	65 002

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 020 882	1 070 927
Dröjsmålsränta	0	50
Kostnadsränta skatter och avgifter	746	914
Summa	1 021 628	1 071 891

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	140 022 000	140 022 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	140 022 000	140 022 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 490 508	-3 615 076
Årets avskrivning	-1 875 432	-1 875 432
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 365 940	-5 490 508
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	132 656 060	134 531 492
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>33 754 000</i>	<i>33 754 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	95 471 000	88 204 000
Taxeringsvärde mark	28 347 000	34 347 000
Summa	123 818 000	122 551 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	995	212
Transaktionskonto	375 583	635 728
Borgo räntekonto	598 329	1 050 000
Summa	974 907	1 685 940

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	20 321	28 297
Förutbet försäkr premier	37 898	36 267
Förutbet räntor	0	18 281
Förutbet bredband	299	0
Upplupna intäkter	55 990	25 583
Upplupna ränteintäkter	45	0
Summa	114 552	108 428

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2027-01-07	2,63 %	13 079 168	13 287 876
SBAB	2026-12-11	1,62 %	13 914 000	13 914 000
SBAB	2027-11-22	2,78 %	13 914 000	13 914 000
Summa			40 907 168	41 115 876
Varav kortfristig del			14 122 708	27 201 876

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 863 628 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	314	12 431
Uppl kostnad Fastskött entrepr	0	1 712
Uppl kostn el	32 988	34 351
Uppl kostnad Värme	43 092	55 191
Uppl kostnad Extern revisor	38 000	38 000
Uppl kostn räntor	85 923	98 458
Förutbet hyror/avgifter	244 827	245 690
Summa	445 144	485 833

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	41 742 000	41 742 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

- Att installera solfilm i våra hyreslokaler - OVK – obligatorisk ventilationskontroll - 5 års-garantibesiktning i november 2026 - Börja amortera lån 92548456404 med 166 667 kr

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-08.

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

Uppsala län

Andreas Wiig
Styrelseledamot

Donatus Mesumbe
Styrelseledamot

Jeff Thomas
Styrelseledamot

Katharina Israel
Ordförande

Mattias Brunk
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.04.2026 14:54

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 09.04.2026 11:29

DOCUMENT ID:

BJbJFWgH3-l

ENVELOPE ID:

BykYbeBnWx-BJbJFWgH3-l

DOCUMENT NAME:

Brf RAW Rosendal, 769637-4466 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

8637f4b70d1f90e8c86d5d2502aa68f7fb5fc4715fa0bbd9abd6ff2eda875f3cb46fbe25ed5bd47f1ecb32ab8535759f945a840090fd8162ff87b419c85e564f

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. Andreas Wiig acawiig@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 12:54 09.04.2026 12:54	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.45.34
2. KATHARINA ISRAEL israelkatharina@aol.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 13:14 09.04.2026 13:13	eID Low	Swedish BankID IP: 83.140.77.8
3. JEFF THOMAS jefffthomas@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 13:57 09.04.2026 13:56	eID Low	Swedish BankID IP: 85.224.17.32
4. Mattias Brunk mattias.brunk@solver.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 13:59 09.04.2026 13:59	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.242.134
5. Donatus Mesumbe dona_ekaney@yahoo.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 14:20 09.04.2026 14:19	eID Low	Swedish BankID IP: 130.238.123.6
6. PONTUS STEFAN AXEL O HLSSON pontus.ohlsson@se.ey.co m	 Signed Authenticated	09.04.2026 14:54 09.04.2026 14:53	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.41.17

* 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



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen RAW Rosendal, org.nr 769637-4466

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen RAW Rosendal för år 2025-01-01-2025-12-31.

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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsd 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår 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 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.



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen RAW Rosendal för år 2025-01-01-2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghetssätt.

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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Uppsala, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.04.2026 14:54

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 09.04.2026 11:29

DOCUMENT ID:

HyektZIBh-l

ENVELOPE ID:

SkytZeHh-l-HyektZIBh-l

DOCUMENT NAME:

25 Brf Raw Rosendal Revisionsberättelse.pdf

2 pages

SHA-512:

c7361499772eccd93939fbce67f347e606067e0a3cff480
e776511b6fe09c9b87d74ff873110c68b25bd8a9967d2a
263d8fd0ec60d692829fdc135d2cc5fc8ec

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PONTUS STEFAN AXEL O HLSSON	Signed	09.04.2026 14:54	eID	Swedish BankID
pontus.ohlsson@se.ey.co m	Authenticated	09.04.2026 14:53	Low	IP: 90.230.41.17

* 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