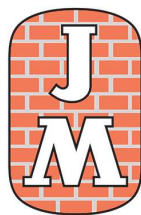


Årsredovisning 2025

Brf Rosalia 1

769633-8677



@home



B1gJL5jnbl-Sk-klqoh-g

Välkommen till årsredovisningen för Brf Rosalia 1

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.
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7.
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10.
Noter	s. 11.
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-02-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-09-06 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-10 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 64:4 i Uppsala kommun.		Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

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

Byggnadsår och yta

Föreningen har 53 bostadsrätter om totalt 3 974 kvm.

Styrelsens sammansättning

Daniel Callbo	Ordförande
Ann Monica Viktoria Månsson	Ledamot
Magnus Björkemyr	Ledamot
Malin Melefors	Ledamot
Per Anders Söderberg	Ledamot
Sofia Mina Maria Åstrand	Ledamot
Eva Jangland	Suppleant

Valberedning

Erik Håkansson, sammankallande

Olof Idevall Hagren

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Lizette Söderdahl	Revisor	BoRevision
Ambjörn Gille	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-24. Fyllnadsval för en styrelseledamots avgång..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Returpappercentralen i Uppsala HB
Bredband och TV	Telia Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
Fastighets- och styrelseförsäkring	Trygg-Hansa Försäkring filial
Fjärrvärme och fastighetsel	Vattenfall Kundservice AB
Kameraövervakning	Securitas Direct Sverige AB
Mätteknik	Brunata AB
Medlemstjänster och juridisk rådgivning	Bostadsrätterna ekonomisk förening
Nyckelhantering och passagesystem	Certego AB
Revision	BoRevision i Sverige AB
Städservice	Sinnesfrid Städservice AB
Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)	Brandsäkra Norden AB
Teknisk förvaltning	JM@Home AB
Trapphusmattor	Elis Textil Service AB
Trapphusskärmar och postboxar	Dinbox Sverige AB
Väderstyrning	Kiona Sweden AB
Vatten och avfallshantering	Uppsala Vatten och Avfall AB
Webbplats	Grannskap AB

Övrig verksamhetsinformation

Under året har föreningen genomfört flera betydande åtgärder inom drift, underhåll och tekniska system. Installation av kallvattenmätare slutfördes under årets början och genomfördes till en kostnad som understeg budget.

Inom gemensamhetsanläggningen har ett omfattande garantiarbete i garaget genomförts och slutförts i juni. Arbetet omfattade bland annat bilning av hållkäl, vattenblästring av pelare, breddning av rännal samt läggning av nytt gjutasfalt. Slutbesiktning genomfördes i juni och godkändes. Garantitiden för tätskikt har förlängts till 2035-06-11.

Föreningen har även färdigställt installation och driftsättning av laddboxar samt uppdaterat hissarna till 4G/5G. En hjärtstartare har installerats i entrén på Amanuengsgatan 3.

Föreningen har hanterat en incident med obehörig person i garaget, vilket lett till förstärkta säkerhetsrutiner. Åtgärder mot skadedjur har påbörjats i samarbete med Rentokil. Föreningen har även uppdaterat sina trivsel- och ordningsregler, som beslutades av styrelsen i november.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. Efter att en ledamot avgått under sommaren hölls en extra föreningsstämma den 24 september, där en ny ledamot valdes in. Föreningen har fortsatt samverkan med Brf Rosalia 2 i frågor som rör gemensamhetsanläggningen, bland annat gårdsskötsel, garage, cykelrensning och solcellsanläggning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för 2025 uppgick till -284 022 kr. Det negativa resultatet förklaras främst av ökade räntekostnader till följd av det allmänna ränteläget, högre personalkostnader enligt stämmobeslutade arvodesnivåer samt ökade drifts- och servicekostnader. Avskrivningarna uppgår till 1 107 966 kr och påverkar resultatet men inte kassaflödet.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 450 930 kr, vilket visar att föreningen har en god betalningsförmåga. Likvida medel minskade under året, främst till följd av planmässiga amorteringar om 1 192 000 kr samt investeringar i inventarier och tekniska system. Föreningens soliditet uppgår till 76 procent, vilket är en fortsatt stark nivå. De räntebärande skulderna har minskat under året i enlighet med amorteringsplanen.

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

Förändringar i avtal

Under året har föreningen tecknat nytt serviceavtal för hissar med KONE samt upphandlat ny leverantör för trappstädning, där Bredablick tar över från och med 1 januari 2026. Styrelsen har genomfört utbildning i Malux-systemet och tagit över den löpande driften av passagesystemet. Avtal för gårdsskötsel och snöröjning har uppdaterats inom ramen för gemensamhetsanläggningen, där Sweax tog över ansvaret under våren. Registreringen av solesanläggningen har korrigerats så att den nu är korrekt kopplad till gemensamhetsanläggningen.

Övriga uppgifter

Föreningen har under året fortsatt arbetet med att stärka säkerheten i fastigheten, bland annat genom uppdaterade rutiner för hissjour, förbättrad information till medlemmarna och åtgärder i soprummet. En hjärtstartare har installerats i föreningen. Föreningen har genomfört flera informationsinsatser och sociala aktiviteter, såsom grillning på gården, samt tagit fram ett nytt välkomstbrev till nya medlemmar. Arbetet med att förbättra tekniska system och ventilation har fortsatt under året. Styrelsen har påbörjat en övergripande diskussion om framtida energioptimering och möjligheten att införa individuell mätning av hushållsel. Styrelsen har även påbörjat arbetet med att utreda en framtida ersättning av passagesystemet. Det nuvarande systemet saknar tillgång till reservdelar och långsiktig support, vilket innebär att en uppgradering eller ett nytt system behöver planeras under kommande år.

Styrelsen har under året hanterat flera vattenskador i lägenheter, huvudsakligen orsakade av läckage från kyl- och frysskåp. Skadorna har belastat föreningens fastighetsförsäkring och medfört kostnader i form av självrisker. Styrelsen vill uppmärksamma att denna typ av skador i stor utsträckning kan förebyggas genom regelbunden kontroll av vitvaror och tätningar, vilket minskar risken för framtida kostnader för föreningen och därmed för medlemmarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 89 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 87 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 258 887	4 033 585	3 817 277	3 204 046
Resultat efter fin. poster	-284 022	10 354	171 375	2 587
Soliditet (%)	76	76	76	75,45
Yttre fond	732 541	589 477	470 257	239 257
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	988	899	849	655
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,0	87,9	82,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 500	11 795	12 047	12 299
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 500	11 795	12 047	-
Sparande / kvm totalyta, kr	190	238	307	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	38	29	18	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	88	85	78	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	39	43	36	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	166	157	132	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,23	2,74	-	-
Räntekänslighet (%)	11,64	13,11	14,19	-

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 311 469 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.

Uppllysning vid förlust

Föreningen gör ett minusresultat år 2025. Det negativa resultatet förklaras främst av ökade räntekostnader till följd av det allmänna ränteläget, högre personalkostnader enligt stämmobeslutade arvodesnivåer samt ökade drifts- och servicekostnader. Avskrivningarna uppgår till 1 107 966 kr och påverkar resultatet men inte kassaflödet. Föreningen har under året även genomfört flera planerade investeringar och underhållsåtgärder, bland annat installation av kallvattenmätarna och uppdatering av hissar. Likviditeten är stabil och föreningen har fortsatt god betalningsförmåga. Soliditeten uppgår till 76 procent och de räntebärande skulderna har minskat i enlighet med amorteringsplanen. Styrelsen bedömer att föreningen har goda förutsättningar att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden genom befintlig likviditet, planerade amorteringar, samt beslutade justeringar av årsavgifter och taxor för vatten.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	90 793 000	-	-	90 793 000
Upplåtelseavgifter	60 532 000	-	-	60 532 000
Yttre fond	589 477	-	143 064	732 541
Balanserat resultat	70 406	10 354	-143 064	-62 303
Årets resultat	10 354	-10 354	-284 022	-284 022
Eget kapital	151 995 238	0	-284 022	151 711 216

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-62 303
Årets resultat	-284 022
Totalt	-346 325

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	203 000
Balanseras i ny räkning	-549 325
	-346 325

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	4 258 887	4 033 585
Rörelseintäkter	3	100 916	28 270
Summa rörelseintäkter		4 359 803	4 061 855
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-1 573 176	-1 474 930
Övriga externa kostnader	7	-333 265	-265 702
Personalkostnader	8	-211 000	-75 404
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 107 966	-1 047 504
Summa rörelsekostnader		-3 225 407	-2 863 540
RÖRELSERESULTAT		1 134 396	1 198 315
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 016	407
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 419 434	-1 188 368
Summa finansiella poster		-1 418 418	-1 187 961
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-284 022	10 354
ÅRETS RESULTAT		-284 022	10 354

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9, 15	196 938 730	197 986 234
Maskiner och inventarier	10	294 677	317 706
Summa materiella anläggningstillgångar		197 233 407	198 303 940
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		197 233 407	198 303 940
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 973	38 877
Övriga fordringar	11	760 110	1 279 754
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	455 575	429 223
Summa kortfristiga fordringar		1 236 658	1 747 854
Kassa och bank			
Kassa och bank		14 698	94 208
Summa kassa och bank		14 698	94 208
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 251 356	1 842 062
SUMMA TILLGÅNGAR		198 484 763	200 146 002

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		151 325 000	151 325 000
Fond för yttre underhåll		732 541	589 477
Summa bundet eget kapital		152 057 541	151 914 477
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-62 303	70 406
Årets resultat		-284 022	10 354
Summa ansamlad förlust		-346 325	80 761
SUMMA EGET KAPITAL		151 711 216	151 995 238
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	29 899 750	30 087 500
Summa långfristiga skulder		29 899 750	30 087 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	15 800 000	16 725 000
Leverantörsskulder		146 718	639 545
Skatteskulder		57 500	55 060
Övriga kortfristiga skulder		-14 014	-112 668
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	883 593	756 327
Summa kortfristiga skulder		16 873 797	18 063 264
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		198 484 763	200 146 002

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 134 396	1 198 315
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 107 966	1 047 504
	2 242 362	2 245 819
Erhållen ränta	1 016	407
Erlagd ränta	-1 419 434	-1 188 368
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	823 944	1 057 858
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-108 547	-198 331
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-264 467	298 447
Kassaflöde från den löpande verksamheten	450 930	1 157 975
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-37 433	-317 706
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-37 433	-317 706
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	79 250	0
Amortering av lån	-1 192 000	-1 062 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 112 750	-1 062 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-699 253	-222 231
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 318 696	1 540 927
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	619 443	1 318 696

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS - OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rosalia 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Installationer	5-10 år

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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	3 473 436	3 308 124
Hysesintäkter garage	322 135	397 200
Hysesintäkter garage, moms	2 000	0
Hysesintäkter förråd	30 344	25 273
Intäkter internet	139 920	139 920
Kallvatten, moms	110 556	0
Varmvatten periodisering	-21 908	12 108
Varmvatten, moms	177 279	123 943
El	0	3 180
El, moms	20 454	17 370
Övriga intäkter	0	2 400
Dröjsmålsränta	188	177
Administrativ avgift	1 050	1 500
Andrahandsuthyrning	3 433	2 390
Summa	4 258 887	4 033 585

NOT 3, RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturerering	100 922	28 274
Öres- och kronutjämning	-6	-4
Summa	100 916	28 270

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	231 565	188 178
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	1 025
Besiktning och service	76 033	96 384
Städning	63 438	91 004
Trädgårdsarbete	3 511	47 104
Snöskottning	1 005	0
Övrigt	1 331	17 494
Löpande rep och underhåll ventilation	14 350	19 475
Löpande rep och underhåll hissar	147 347	0
Löpande rep och underhåll lås, larm och dörrar	22 249	8 657
Reparation försäkringsskada	34 988	0
Summa	595 817	469 321

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	152 829	113 436
El laddplatser	0	11 552
Uppvärmning	349 670	337 108
Vatten	155 995	172 576
Sophämtning	69 742	100 803
Summa	728 236	735 475

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	73 903	72 071
Kabel-TV	5 167	66 088
Bredband	140 083	104 445
Beräknad fastighetsskatt	29 970	27 530
Summa	249 123	270 134

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Serviceavtal	94 716	77 215
Gemensamhetsanläggning	46 748	65 522
Förbrukningsmaterial	9 856	398
Övriga förvaltningskostnader	53 692	47 131
Revisionsarvoden	20 000	19 750
Ekonomisk förvaltning	103 909	55 686
Konsultkostnader	4 344	0
Summa	333 265	265 702

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	158 000	58 540
Sociala avgifter	53 000	16 864
Summa	211 000	75 404

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	202 700 000	202 700 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	202 700 000	202 700 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 713 766	-3 666 262
Årets avskrivning	-1 047 504	-1 047 504
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 761 270	-4 713 766
Utgående restvärde enligt plan	196 938 730	197 986 234
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>77 000 000</i>	<i>77 000 000</i>
Taxeringsvärde byggnad	128 997 000	119 753 000
Taxeringsvärde mark	38 000 000	43 000 000

NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	317 706	0
Årets inköp*	37 433	506 322
Bidrag från Naturvårdsverket	0	-188 616
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	355 139	317 706
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-60 462	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-60 462	0
Utgående restvärde enligt plan	294 677	317 706

*Årets inköp 2024 avsåg kallvattenmätare och laddstolpar. År 2025 avser inköpen laddstolpar.

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	155 365	55 266
Klientmedelskonto	604 745	1 224 488
Summa	760 110	1 279 754

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	329 267	326 606
Städning	19 313	0
Försäkringspremier	69 668	67 570
Kabel-TV	2 313	232
Bredband	35 014	34 815
Summa	455 575	429 223

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea	2027-04-05	3,56 %	14 350 000	14 850 000
Nordea	2028-03-15	3,09 %	15 612 250	15 912 500
Nordea	2026-04-07	3,54 %	15 800 000	16 050 000
Summa			45 762 250	46 812 500
Varav kortfristig del			15 800 000	16 725 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 427 250 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	9 316	14 934
Uppvärmning	43 573	45 220
Utgiftsräntor	258 762	265 177
Beräknade uppl. sociala avgifter	53 000	18 004
Förutbetalda avgifter/hyror	341 920	336 692
Övriga uppl kostn och förutb int	79 250	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	78 022	57 300
Beräknat revisionsarvode	19 750	19 000
Summa	883 593	756 327

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

51 375 000

2024-12-31

51 375 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Inga väsentliga händelser att nämna.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-30.

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

Uppsala

Daniel Callbo
Ordförande

Magnus Björkemyr
Ledamot

Malin Melefors
Ledamot

Per Anders Söderberg
Ledamot

Sofia Mina Maria Åstrand
Ledamot

Ann Monica Viktoria Månsson
Ledamot

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

BoRevision
Lizette Söderdahl
Revisor

Ambjörn Gille
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 20:20

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 14.04.2026 12:24

DOCUMENT ID:

Sk-klqoh-g

ENVELOPE ID:

B1gJL5jnbl-Sk-klqoh-g

DOCUMENT NAME:

Rosalia 1 ÅR2025.pdf

19 pages

SHA-512:

8fc9b50037be7f334a4eb35d739ce52436fe2818a706ac
469fbdddc2b88e83d641a5c57788fbbfbedb954d49214d
5af9b74d0c0e5cc9d98f468955edf5505a6b

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. DANIEL CALLBO daniel.callbo@hotmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 12:30 14.04.2026 12:30	eID Low	Swedish BankID IP: 90.228.204.193
2. ERIK MAGNUS BJÖRKEM YR bjorkemyr@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 13:08 14.04.2026 13:03	eID Low	Swedish BankID IP: 193.241.34.129
3. MALIN RAGNHILD BIRGITTA MELEFORS malinmelefors@icloud.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 12:34 17.04.2026 12:33	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.60.172
4. Per Anders Söderberg anders.soderberg64@telia.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 13:07 17.04.2026 13:06	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.70.253
5. SOFIA MINA MARIA ÅSTRAND sofia.astrand@brfrosalia1.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 14:08 17.04.2026 14:08	eID Low	Swedish BankID IP: 90.228.204.137
6. Ann Monica Viktoria Månsson manssonann@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 14:51 17.04.2026 14:48	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.194.174
7. AMBJÖRN GILLE Ambjorn.gille@hotmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 18:08 22.04.2026 17:38	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.27.29
8. Lizette Anna Karolina Söderdahl lizette.soderdahl@borevision.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 20:20 27.04.2026 19:59	eID Low	Swedish BankID IP: 90.142.55.253

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
-----------	---------	-----------------	--------	---------

* 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 Rosalia 1, org.nr. 769633-8677

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rosalia 1 för räkenskapsåret 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 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.

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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rosalia 1 för räkenskapsåret 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 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, 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 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Ambjörn Gille
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

AMBJÖRN GILLE

Internrevisor

Serienummer: 8a8f8a1a967e2f[...]01a2f0b2fb057

IP: 81.226.xxx.xxx

2026-04-25 18:33:29 UTC



Lizette Anna Karolina Söderdahl

Revisor

Serienummer: 505f5ac0c3d34b[...]6693f7e760047

IP: 90.142.xxx.xxx

2026-04-27 17:54:48 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.