

Årsredovisning för

Brf Rosendals Trädgård i Uppsala

769633-2894

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Rosendals Trädgård i Uppsala intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 28 / 4 - 2026.

Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Uppsala 2026 - 06-10

Jonathan Schalk
Styrelseordförande

Årsredovisning för

Brf Rosendals Trädgård i Uppsala

769633-2894

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rosendals Trädgård i Uppsala, 769633-2894, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

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

Brf Rosendals Trädgård i Uppsala registrerades hos Bolagsverket 2016-11-15.

Föreningens gällande stadgar har registrerats av Bolagsverket 2022-01-31.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen äger fastigheten Kåbo 75:2 i Uppsala kommun. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningens fastighet består av 94 bostadsrättslägenheter och två lokaler i en byggnad om åtta våningar. Den totala lägenhetsytan är ca 5 841 kvm, lokalytan är ca 161 kvm och tomtytan är ca 2 517 kvm.

Föreningen ingår i gemensamhetsanläggningen Kåbo GA:18 för gångstråket mot grannfastigheten.

Styrelsen har under året bestått av följande ledamöter:

Torsten Bauer Ordförande
Jonathan Schalk Vice ordförande
Byung-Soon Lim von Bergen Kassör
Ann Ohlsson Ax Sekreterare
Tommy Forsberg Styrelseledamot
Gunnel Arvidsson Carlbring Styrelseledamot
Josef Schönback Styrelseledamot
Erik Wernersson Suppleant
Lena Ståhlberg Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Vald revisor är Annika Bengtsson.

Styrelsen, som är den första styrelse bestående av boende medlemmar i föreningen, tillträdde direkt efter årsstämman 2025.

Under verksamhetsåret har styrelsen etablerat roller och uppdrag som den ansett nödvändiga för styrelsens kontinuerliga aktiviteter. Utöver uppdrag som ordförande, kassör och sekreterare har följande ansvar identifierats:

- Fastighetsförvaltning i samarbete med Sweax.
- Följt upp garantiärenden för föreningens räkning (för garantiärenden i enskilda lägenheter ansvarar respektive medlem).
- Hantering av nycklar och taggar har förts över från Sweax till Byggbeslag. Vid flytt lämnas nycklar och taggar till Byggbeslag där tillträdd medlem kan kvittera ut dem. Eventuellt nya nycklar eller taggar beställs direkt av Byggbeslag.
- För att öka säkerheten och minska risken för inbrott i cykelrum och miljörum är det nu skyltat för kameraövervakning, brytskydd på dörrar har monterats och dörrautomatik är avstängd. Generiska portkoder som används av bl.a. avfallshämtning och postutdelning har avskaffats och ersatts av taggar.

- Hantering av avfall har kalibrerats med avseende på hämtningsfrekvens och antal kärl. Tydligare information om vilken typ av avfall som kan lämnas i respektive kärl.
- Efter att kodlås för förvarning av nyckel till gästlägenhet gått sönder har låset till gästlägenhet ersatts av ett kodlås (nimly).
- Ett kodlås (nimly) har även installerats på styrelsens förråd.
- En timer har installerats för belysning på takterrassen för att undvika störande ljus på nattetid. En fuktskada från takterrass till fastighetens västra fasad är åtgärdad.
- En odlingsgrupp har etablerat gemensam odling på föreningens innergård.
- Garantibesiktning för planteringar utförd i augusti 2025. Åtgärder genomförs våren 2026.

Kommunikation

- En plattform för webb och mail har upphandlats, BRF.net. Plattformen kan också användas för att organisera styrelsens interna arbete.
- En mailadress till styrelsen har skapats.
- På sikt ska information till föreningen publiceras på en ny webbsida.
- Information på Boappa ska successivt föras över till den nya webbsidan och Boappa avvecklas.

Avtalsansvar

- Föreningen har 17 aktiva avtal med leverantörer. Ansvar för uppföljning, utvärdering, förnyelse fördelas mellan styrelsens medlemmar. Avtal lagras digitalt på styrelsens yta på BRF.net.

Medlemsadministration

- Rutiner för godkännande av nya medlemmar har etablerats.
- Informationspaket till nya medlemmar har skapats och distribueras vid inflytt.
- Administration av föreningens parkeringsplatser i Brandmästaren sköts numer av Uppsala parkering.

Styrelsen har även

- Organiserat en medlemsdag under hösten 2025.
- Köpt in julprydnader (en ren och en jultomte) som monterades på taket mellan Biodlargatan 10 & 12 mot innergården.

Föreningen har en underhållsplan.

En överenskommelse om räntekompensation finns mellan OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB och föreningen på totalt 423 270 kr som avser 2025. Den är utbetald och hanterad som en övrig intäkt.

Föreningen har tre fastighetslån hos Nordea som vid årskiftet uppgick till 84 019 500 kr. De är fördelade enligt nedan:

28 218 000 kr bundet till 2027-01-20 till en ränta om 3,05%.
27 583 500 kr bundet till 2027-01-20 till en ränta om 3,05%.
28 218 000 kr med rörlig ränta.
Amortering sker enligt ekonomisk plan med 846 000 kr/år.

Flerårsöversikt

	2025-12-31	2024-12-31	Belopp i kr 2023-12-31
Nettoomsättning	5 993 921	-	-
Resultat efter finansiella poster	-1 188 428	-	-1 790
Soliditet %	74,8	49,6	1,4
Balansomslutning	339 508 974	361 433 540	252 400 000
Årsavgift kr per kvm upplåten med bostadsrätt	954	-	-
Skuldsättning kr per kvm	13 999	-	-
Sparande kr per kvm	253	-	-
Räntekänslighet i procent	15	-	-
Energikostnad kr per kvm *	171	-	-
Skuldsättning kr per kvm upplåten med bostadsrätt	14 384	-	-
Årsavgiftens andel i procent av totala rörelseintäkter	93	-	-

*I årsavgiften ingår kostnad för värme.

Upplysning vid förlust:

Föreningens bokföringsmässiga resultat är negativt. Det beror på den resultatpåverkande bokföringsmässiga avskrivningen på anskaffningskostnad avseende fastighetens byggnad.

Avskrivningen påverkar inte likviditeten.

Styrelsen bedömer löpande att föreningens likviditet är tillräcklig och att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Resultatet följer väl den ekonomiska prognosen i föreningens ekonomiska plan.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	179 188 000	-	-
Inbetalda insatser	75 794 000	-	-
Fond för yttre underhåll	-	-	-
Årets resultat	-	-	-1 188 428
Vid årets slut	254 982 000	-	-1 188 428

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Årets resultat	-1 188 428
Totalt	-1 188 428
Disponeras för	
Avsättning till yttre fond	300 000
Balanseras i ny räkning	-1 488 428
Summa	-1 188 428

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Nettoomsättning	2	5 993 921	-
Övriga rörelseintäkter		425 956	-
		<u>6 419 877</u>	<u>-</u>
Rörelsens kostnader	3		
Fastighetskostnader	4	-2 043 070	-
Övriga externa kostnader		-233 925	-
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar		-3 034 008	-
Rörelseresultat		<u>1 108 874</u>	<u>-</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 865	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 299 167	-
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 188 428</u>	<u>-</u>
Resultat före skatt		<u>-1 188 428</u>	<u>-</u>
Årets resultat		<u>-1 188 428</u>	<u>-</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	336 601 992	339 636 000
		336 601 992	339 636 000
Summa anläggningstillgångar		336 601 992	339 636 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24 782	21 777 270
Övriga fordringar		548 813	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		140 445	20 270
		714 040	21 797 540
<i>Kassa och bank</i>		2 192 942	-
Summa omsättningstillgångar		2 906 982	21 797 540
SUMMA TILLGÅNGAR		339 508 974	361 433 540

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		254 982 000	179 188 000
		<u>254 982 000</u>	<u>179 188 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-1 188 428	-
		<u>-1 188 428</u>	<u>-</u>
Summa eget kapital		<u>253 793 572</u>	<u>179 188 000</u>
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		-	111 070 542
Övriga skulder till kreditinstitut	6	83 173 500	-
		<u>83 173 500</u>	<u>111 070 542</u>
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		393 187	128 246
Leverantörsskulder		189 923	-
Övriga kortfristiga skulder		1 424 392	70 623 482
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		534 400	423 270
		<u>2 541 902</u>	<u>71 174 998</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>339 508 974</u>	<u>361 433 540</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 188 428	-
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		3 034 008	-
		<u>1 845 580</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 845 580	-
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		21 083 500	-21 797 540
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-68 633 096	38 966 242
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-45 704 016	17 168 702
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-87 236 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-87 236 000
Finansieringsverksamheten			
Byggnadskreditiv		-27 897 042	-105 470 702
Inbetalda insatser		75 794 000	175 538 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		47 896 958	70 067 298
Årets kassaflöde		2 192 942	-
Likvida medel vid årets slut		2 192 942	-

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Stomme och Grund	120
Stamledning värme	80
Stamledning VA	50
Fasad	70
Fönster	60
Yttertak	60
El	50
Balkong	50
Ventilation	20
Hiss	30
Styr & övervakning	25

Redovisning av intäkter

Årsavgifter intäktsförs i den period som årsavgifterna avser..

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av fastigheten sker med vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiansättningen regleras i ekonomisk plan.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren

Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter	4 905 948	-
Hyra lokaler	308 000	-
Bilpool	101 520	-
Övernattningslägenhet	17 000	-
Vatten och avlopp, IMD	314 508	-
El, IMD	151 756	-
Bredband	201 912	-
Faktuerade kostnader	-6 709	-
Öresavrundning	-14	-
Summa	5 993 921	-

Not 3 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 4 Fastighetskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
El inkl. IMD	-329 180	-
Vatten och avlopp inkl. IMD	-206 508	-
Värme	-487 970	-
Renhållning	-94 130	-
Teknisk förvaltning	-312 755	-
Bredband	-170 902	-
Reparation och underhåll	-144 451	-
Fastighetsförsäkring	-62 120	-
Snöhantering	-34 912	-
Hisskostnader	-45 480	-
Övriga kostnader	-154 662	-
Summa	-2 043 070	-

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	339 636 000	86 400 000
-Nyanskaffningar	-	253 236 000
Vid årets slut	339 636 000	339 636 000
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning	-3 034 008	-
Vid årets slut	-3 034 008	-
Redovisat värde vid årets slut	336 601 992	339 636 000
Varav mark		
Mark	86 400 000	86 400 000
Redovisat värde vid årets slut	86 400 000	86 400 000

Not 6 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen	83 173 500	-
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-

Not 7 Pågående nyanläggning byggnad

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	-	166 000 000
Omklassificeringar	-	-166 000 000
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	84 654 000	84 400 000
Summa ställda säkerheter	84 654 000	84 400 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det finns ett pågående försäkringsärendet där föreningen förväntas få ersättning under 2026.

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-04-08
Uppsala den dag som framgår av styrelsens elektroniska signatur.

Torsten Bauer
Ordförande

Jonathan Schalk
Ledamot

Tommy Forsberg
Ledamot

Byung-Soon Lim von Bergen
Ledamot

Ann Ohlsson Ax
Ledamot

Gunnel Arvidsson Carlbring
Ledamot

Josef Schönbäck
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min digitala signatur.

Annika Bengtsson
Revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575554477

Dokument

ÅR Brf Rosendals Trädgård i Uppsala 2025 Huvuddokument 12 sidor Startades 2026-04-16 10:47:18 CEST (+0200) av Annette Schirell (AS) Färdigställt 2026-04-20 10:10:27 CEST (+0200)	Revisionsberättelse Bilaga 1 1 sida Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Annika Bengtsson (AB)
--	---

Initierare

Annette Schirell (AS) Obos BBL annette.schirell@obos.se +46705728378
--

Signerare

Annika Bengtsson (AB) Identifierad med svenskt BankID som "ANNIKA BENGTTSSON" odegardegard@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNIKA BENGTTSSON" Signerade 2026-04-20 10:10:27 CEST (+0200)	Torsten Bauer (TB) Identifierad med svenskt BankID som "Torsten Ulrik Bauer" torsten@tbauer.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Torsten Ulrik Bauer" Signerade 2026-04-16 13:12:33 CEST (+0200)
---	--



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575554477

Gunnel Arvidsson Carlbring (GAC)

Identifierad med svenskt BankID som "Gunnel Carlbring"
gunnelarv@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Gunnel Carlbring"
Signerade 2026-04-16 13:51:56 CEST (+0200)

Tommy Forsberg (TF)

Identifierad med svenskt BankID som "TOMMY
FORSBERG"
tommy.forsberg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOMMY FORSBERG"
Signerade 2026-04-16 14:08:11 CEST (+0200)

Byung-Soon Lim von Bergen (BLvB)

Identifierad med svenskt BankID som "BYUNG-SOON LIM
VON BERGEN"
byung-soon@vonbergen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BYUNG-SOON LIM VON BERGEN"
Signerade 2026-04-16 12:11:10 CEST (+0200)

Ann Ohlsson Ax (AOA)

Identifierad med svenskt BankID som "ANN OHLSSON
AX"
ann.ohlssonax@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN
OHLSSON AX"
Signerade 2026-04-17 12:45:16 CEST (+0200)

Jonathan Schalk (JS1)

Identifierad med svenskt BankID som "Jonathan Schalk"
jonathanschalk@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jonathan Schalk"
Signerade 2026-04-20 08:29:54 CEST (+0200)

Josef Schönbäck (JS2)

Identifierad med svenskt BankID som "JOSEF
SCHÖNBÄCK"
strobosaur@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOSEF SCHÖNBÄCK"
Signerade 2026-04-16 11:31:43 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575554477

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rosendals Trädgård i Uppsala, org nr 769633-2894.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Rosendals Trädgård i Uppsala för räkenskapsåret 2025.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Växjö den dag som framgår av min digitala signatur

Annika Bengtsson
Revisor