Bostadsrättsföreningen Gården i Rosendal

Org.nr: 769638-7633

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gården i Rosendal, organisationsnummer 769638-7633, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Försäljning av lägenhet B1303
Under året omvandlades hyreslägenheten B1303 och såldes som en bostadsrätt. Priset blev 2 350 000 kr. Föreningen amorterade 2 000 000 kr i och med denna försäljning.

Föreningens säte är i Uppsala kommun, Uppsala län

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020.
Ekonomisk plan registrerades år 2021.
Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2020.

Beskattning
Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Maria Lindström Nilsson
Ledamot	George Tomas Foucard
Ledamot	Peter Boivie
Ledamot	Stina Flink
Ledamot	Andreas Wallin
Suppleant	Klas Pontvik
Suppleant	Viktoria Engqvist

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Auktoriserad revisor	Håkan Uddström
	APEX Revision
Revisorssuppleant	Taha Baroudi
Revisorssuppleant	Malena Lidar

Valberedning
Valberedningen har bestått av Klara Ellström och Martin Wohlin.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12.
På stämman deltog 20 medlemmar.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Bredband och TV	Telia Sverige AB
Teknisk support	Indoor Energy Services Sweden AB
Hissupport	Schindler Hiss AB
Fjärrvärme och el	Vattenfall
VA och avfall	Uppsala Vatten
P-plats	Uppsala Parkering

Information om fastigheten
Fastighetsbeteckning: Kåbo 83:1

Gemensam lokal
I huset finns en stor gemensamhetslokal med kök, matsals del och vardagsrum med braskamin. Denna lokal kan nyttjas fritt av boende i huset, men också bokas för slutna sällskap. Lokalen finansieras genom att alla boende i huset som har fyllt 18 år erlägger en boendeavgift på månadsavier/hyresavier varje månad (325kr). Dessa avgifter bokförs som hyra av den gemensamma lokalen med Brf Gården som uthyrare och föreningen Bogemenskapen Gården som hyrestagare.

Försäkring
Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.
Bostadsrättstillägg ingår för alla medlemmar.

Föreningen disponerar tomten genom:
Äganderätt

Byggnadsår och ytor
Nybyggnadsår: 2022

Totalyta (m²):	**1 732**

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	10
2 rok	11
3 rok	5
4 rok	1
Summa	**28**

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal
Summa	**6**

Totalt antal bostadslägenheter:	**34**

Underhållsplan

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Tak över ytterdörrar är påbörjade	2024-2025
Reparation av fasaden som täckts av garanti	2024
Solskydd har satts upp av enskilda medlemmar (egen bekostade)	2024

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Under räkenskapsåret har flertalet gemensamma arbetsdagar arrangerats. Under dessa dagar har fastigheten underhållits. I gemensamma lokaler har bla ytor rengjorts, altan oljats, avlopp rensats, filter i torkrum har bytts, trädgårdsarbete har utförts.

Ekonomi

Föreningens ekonomi har fortsatt varit ansträngd, men varje månad förbättrats. Budget som uppförts har följts upp vid varje styrelsemöte och analyserats om utfallet inte följt budgeten. Tillfälliga lån från medlemmar i föreningen har delvis betalats tillbaka och vidare plan finns för återstående återbetalning av dessa lån är gjord i samråd med enskilda långivare. Under räkenskapsåret har föreningen sålt en lägenhet och kunnat amortera av 1,3 miljoner SEK extra från befintliga lån. Ytterligare en lägenhet har lagts ut till försäljning utan att köpare visat intresse.

Service och underhåll

Underhållsservice av hiss har utförts enl avtal med Schindlers hiss AB. Underhåll av värmesystemet och ventilationsfilterbyte har gjorts av Indoor Energy Service Sweden AB, samt underleverantör Indoor Energy Karbo har analyserat värmesystemet då det finns luft i systemet. Åtgärdsplan har inkommit. Trädgårdsarbete, gräsklippning samt snöröjning har utförts av medlemmar i föreningen.

Bilpool/cykelpool

Bilpoolen har nyttjats av medlemmar under året ca 100 tillfällen. Cykelpoolen (lastcykel) är mindre nyttjad och endast av några enstaka medlemmar.

Budget

Föreningen avser inte att höja avgiften för bostadsrätter under nästkommande räkenskaps år. Budget kommer att inkludera även underhållsfond i förhållande till underhållsplan under nästkommande år. Enligt föreningens stadgar ska den yttre underhållsfonden motsvara minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde, vilket år 2025 motsvarar ca 71 000 SEK.

Tak över entreer

Under räkenskapsåret har föreningen låtit bygga tak över de tre entreer mot gatuplan som ingår i fastigheten i enlighet med byggnadslov.

Medlemsinformation

37 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 1 överlåtelser skett.
0 medlemmar har utträtt ur föreningen.
1 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 38

38 **medlemmar vid räkenskapsårets slut**

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	3 155	2 795	2 360	1 933
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 265	- 106	- 806	- 456
Föreningen %				
Soliditet[1], %	60	58	57	56
Räntekänslighet	16.9	21.0	30	41
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	70	63	56	52
Bostadsrätten kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	1 513	1 279	961	694
Skuldsättning / kvm totalyta	21 672	22 751	24 120	24 301
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	25 553	26 824	28 439	28 652
Energikostnad / kvm	272	202	282	228
Sparande / kvm	420	130	-84	118

[1] Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	67 673 581	- 10 864 007	- 106 026	**56 703 548**
Resultatdisposition enligt stämman:				
Upplåtelse av ny bostadsrätt	1 645 000			**1 645 000**
Reservering fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning		- 106 026	106 026	**0**
Årets resultat			- 265 156	**- 265 156**
Belopp vid årets utgång	**69 318 581**	**- 10 970 033**	**- 265 156**	**58 083 392**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 10 970 033
Årets resultat	- 265 156
Totalt	**- 11 235 189**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	90 771
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 90 771
Balanseras i ny räkning	- 11 235 189
Totalt	**- 11 235 189**

Avsättning yttre fond görs med 0,1% av fastighetens taxeringsvärde.

Upplysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering. Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos förvaltaren Allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras. Föreningen har idag avskrivning som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	*2*	3 155 109	2 794 822
Övriga rörelseintäkter		13 225	168 099
Summa rörelseintäkter		**3 168 334**	**2 962 921**
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	*3*	-872 924	-736 449
Administration och förvaltning	*4*	-160 795	-97 914
Avskrivningar		-991 998	-330 666
Summa rörelsekostnader		**-2 025 717**	**-1 165 029**
RÖRELSERESULTAT		**1 142 617**	**1 797 892**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		831	6 542
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 408 604	-1 910 460
Summa finansiella poster		**-1 407 773**	**-1 903 918**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-265 156**	**-106 026**
RESULTAT FÖRE SKATT		**-265 156**	**-106 026**
ÅRETS RESULTAT		**-265 156**	**-106 026**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*5 , 6*	95 323 465	96 315 463
Summa materiella anläggningstillgångar		**95 323 465**	**96 315 463**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	*7*	150 000	150 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**150 000**	**150 000**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**95 473 465**	**96 465 463**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		157 835	149 129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 596	0
Kundfordringar		490 700	512 901
Summa kortfristiga fordringar		**695 131**	**662 030**
Kassa och bank			
Kassa och bank		367 795	97 211
Summa kassa och bank		**367 795**	**97 211**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 062 926**	**759 241**
SUMMA TILLGÅNGAR		**96 536 391**	**97 224 704**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		69 318 581	67 673 581
Summa bundet eget kapital		**69 318 581**	**67 673 581**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 970 033	-10 864 007
Årets resultat		-265 156	-106 026
Summa fritt eget kapital		**-11 235 189**	**-10 970 033**
SUMMA EGET KAPITAL		**58 083 392**	**56 703 548**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	*8*	37 536 634	39 404 713
Summa långfristiga skulder		**37 536 634**	**39 404 713**
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**37 536 634**	**39 404 713**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		13 868	184 005
Skatteskulder		31 610	31 800
Övriga skulder		26 697	98 949
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		844 190	801 689
Summa kortfristiga skulder		**916 365**	**1 116 443**
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**916 365**	**1 116 443**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**96 536 391**	**97 224 704**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		1 142 617	1 797 892
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		991 998	330 666
Summa		**2 134 615**	**2 128 558**
Erhållen ränta		831	6 542
Erlagd ränta		-1 408 604	-1 910 460
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**726 842**	**224 640**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/Minskning av rörelsefordringar		-33 101	1 933 550
Ökning/Minskning av rörelseskulder		-200 078	154 228
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**493 663**	**2 312 418**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Upplåtelse av lägenhet		1 645 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**1 645 000**	
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av lån		-1 868 079	-2 371 980
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-1 868 079**	**-2 371 980**
Årets kassaflöde		**270 584**	**-59 562**
Likvida medel vid årets början		**97 211**	**156 773**
Likvida medel vid årets slut		**367 795**	**97 211**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning
Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	*Nyttjandeperiod (år)*
Byggnader	120 år

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	2 117 076	1 838 942
Övriga årsavgifter	22 152	19 389
	2 139 228	**1 858 331**
Hyresintäkter		
Bostäder	621 761	627 909
Bredband	102 108	103 378
	723 869	**731 287**
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	573	5 514
Debiterade elkostnader	83 019	20 059
Gästlägenhet	39 900	11 500
Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster	167 700	167 050
Övriga intäkter	820	1 081
	292 012	**205 204**
Totalt nettoomsättning	**3 155 109**	**2 794 822**

Not 3. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	174 092	167 825
Uppvärmning	182 115	89 474
Vatten och avlopp	115 045	92 722
Sophämtning	27 468	45 364
	498 720	**395 386**
Funktionell anläggningsservice		
Hiss	50 810	59 790
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	0	2 400
Trädgårdsskötsel	408	0
Övriga köpta tjänster	13 868	3 295
	14 276	**5 695**
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	104 181	103 860
Övriga driftkostnader		
Försäkring	8 353	49 141
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	15 710	15 900
	24 063	**65 041**
Reparationer		
Reparationer	73 261	106 677
Underhåll		
Underhåll	107 613	0
Totalt operativ drift och underhåll	**872 924**	**736 449**

Not 4. Administration och förvaltning

	2025	2024
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	5 370	0
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	43 412	39 465
Extra ekonomisk förvaltning	2 233	29 229
	45 644	**68 694**
Revision		
Revisionsarvode	36 000	0
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	9 299	0
Konsultarvode	37 500	0
Bankkostnader	3 362	0
Hyra lokal	13 200	0
Övriga kostnader	10 419	29 219
	73 781	**29 220**
Totalt administration och förvaltning	**160 795**	**97 914**

Not 5. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	64 000 000	64 000 000
Summa:	**64 000 000**	**64 000 000**

Not 6. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	97 718 793	97 718 793
Pågående ombyggnad	250 000	250 000
Utgående anskaffningsvärden	**97 968 793**	**97 968 793**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 653 330	- 1 322 664
Årets avskrivningar	- 991 998	- 330 666
Utgående avskrivningar	**-2 645 328**	**-1 653 330**
Utgående redovisat värde	**95 323 465**	**96 315 463**
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	70 334 000	51 353 000
Taxeringsvärde mark	20 437 000	23 237 000
	90 771 000	**74 590 000**

Årets avskrivning om 991 998:- är högre än föregående år. Detta beror på att den korrekta årliga avskrivningen är 661 332:- per år som ej utfördes i fullo föregående år. Denna högre avskrivning detta enskilda år rättar till detta framledes.

Not 7. Långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	150 000	150 000
Utgående anskaffningsvärden	**150 000**	**150 000**
Utgående redovisat värde	**150 000**	**150 000**

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Ekobanken	Rörligt	3,350 %	8 933 685	9 038 272
Ekobanken	Rörligt	3,350 %	12 931 185	14 511 564
Ekobanken	Rörligt	3,350 %	15 671 763	15 854 876
Summa skulder till kreditinstitut			**37 536 633**	**39 404 712**
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	-39 404 713
			37 536 633	**-1**

Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Underhållsplanen uppdaterades 2026-01-16.

Större åtgärd kommer att behöva göras efter den analys av värmesystemet som gjorts av Indoor Energy Karob. Den lägenhet som ligger ut till försäljning kommer att hyras ut tidsbegränsat under våren för att kompensera för inkomstförlust under tiden den ligger ute till försäljning.

Underskrifter

den _____ / _____ 2026

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-04

Maria Lindström Nilsson
Ordförande

George Tomas Foucard
Ledamot

Peter Boivie
Ledamot

Stina Flink
Ledamot

Andreas Wallin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

APEX Revision
Håkan Uddström
Auktoriserad revisor