

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ROSEN

Org.nr. 749200-0208

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ROSEN

Org.nr. 749200-0208

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen bildades 1958 och har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmar ekonomiska intressen.

Föreningen har sitt säte i Halmstad.

Föreningens fastighet, Artilleristen 33, med adress Broddesonsgatan 62 bebyggdes 1958. På fastigheten finns 10 st radhus med tillhörande trädgårdstäckor och garage samt gemensamma utrymmen bestående av tvättstuga med tork- och mangelrum samt mindre förrådsutrymmen. Föreningen innehar tomten med äganderätt.

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i If. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra och bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Bostäder 10 st 4 rok 1090,0 m²

Föreningen har en uppdaterad och aktuell underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen fortsatt arbetet med relining av avloppsrör i gemensamma utrymmen samt i hus G och H.

Under året har föreningen inrättat en underhållsgrupp som bistår styrelsen gällande att uppmärksamma och även åtgärda smärre underhållsbehov på fastigheten.

Väsentliga avtal

- LBVA
- Skadadkursinspektion, Anticimex
- Fjärrvärmeavtal, HEM
- Elavtal, HEM

Extra föreningsstämma hölls 2025-01-20. Då beslutades om höjning av medlemsavgiften med 200 kr/ månad fr om mars 2025, samt 40 000 kr extra inbetalning per lägenhet för relining av avloppets huvudstam.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2025-05-22. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

Vid årets början hade föreningen 16 medlemmar och vid årets slut 16 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antal innehavare.

Under året har 0 lägenhetsöverlåtelse skett (föregående år 0 överlåtelse).

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Anne Bokne	Ledamot, ordförande
Agneta Ödmark	Ledamot, kassör
Lena Rydén	Ledamot, sekreterare
Jennie Erhardsson	Suppleant
Nils Hjort	Suppleant

Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Föreningsvald revisor har under året varit Marika Wickzell med Sofia Erlinge som suppleant.

Valberedning har varit Anna Hjorth (sammankallande) och Irina Gaynutdinov.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	990 000	958 440	1 180 098	789 659
Resultat efter finansiella poster	-605 565	-170 345	-803 810	-1 145 171
Soliditet (%)	-7,91	-5,39	-3,39	5,97
Balansomslutning	8 640 358	8 872 746	9 087 000	8 307 647
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	908	879	799	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100	100	74	
Skuldsättning (kr/kvm)	8 413	8 434	8 437	
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 413	8 434	8 437	
Sparande (kr/kvm)	147	166	115	
Räntekänslighet (%)	9,3	9,6	10,6	
Energikostnad (kr/kvm)	247	202	217	

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 1090 kvadratmeter.

Uppllysning vid förlust

Föreningen har under ett par år gått med förlust på grund av höjda räntekostnader samt stora underhållskostnader. Under 2025 har man höjt avgiften och kapat de kostnader som inte bedömts nödvändiga.

I resultatet ingår avskrivningar med 267.020 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

För att stärka kapitalet i föreningen har det under året gjorts kapitaltillskott.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.-fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	1 920 000	0	0	0	-2 398 538
Kapitaltillskott	400 000	0	0	0	0
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			69 270		-69 270
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-69 270		69 270
Årets resultat					-605 565
Belopp vid årets utgång	2 320 000	0	0	0	-3 004 103

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ROSEN

Org.nr. 749200-0208

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 398 538
Reservering till fond för yttre underhåll	-69 270
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	69 270
Årets resultat	-605 565
	-3 004 103

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-3 004 103
	-3 004 103

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	990 000	958 440
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		990 000	958 440
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 022 125	-558 278
Personalkostnader		-21 831	-21 831
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-267 020	-267 020
Summa rörelsekostnader		-1 310 976	-847 129
Rörelseresultat		-320 976	111 311
Finansiella poster			
Ränteintäkter		3 521	3 014
Räntekostnader		-288 110	-284 670
Summa finansiella poster		-284 589	-281 656
Resultat efter finansiella poster		-605 565	-170 345
Resultat före skatt		-605 565	-170 345
Årets resultat		-605 565	-170 345

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	8 272 827	8 539 847
Summa materiella anläggningstillgångar		8 272 827	8 539 847
Summa anläggningstillgångar		8 272 827	8 539 847
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		26 750	34 850
Övriga fordringar		1 791	1 756
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 690	4 090
Summa kortfristiga fordringar		32 231	40 696
Kassa och bank			
Kassa och bank		335 300	292 203
Summa kassa och bank		335 300	292 203
Summa omsättningstillgångar		367 531	332 899
SUMMA TILLGÅNGAR		8 640 358	8 872 746

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 320 000	1 920 000
Summa bundet eget kapital		2 320 000	1 920 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 398 538	-2 228 193
Årets resultat		-605 565	-170 345
Summa fritt eget kapital		-3 004 103	-2 398 538
Summa eget kapital		-684 103	-478 538
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	7 176 212	5 490 080
Summa långfristiga skulder		7 176 212	5 490 080
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	1 994 080	3 703 212
Leverantörsskulder		22 525	25 180
Skatteskulder		13 433	9 182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	118 211	123 630
Summa kortfristiga skulder		2 148 249	3 861 204
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 640 358	8 872 746

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-320 976	111 311
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		267 020	267 020
Erhållen ränta mm		3 521	3 014
Erlagd ränta		-288 110	-284 670
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-338 545	96 675
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		8 465	15 220
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-3 823	-40 909
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-333 903	70 986
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda medlemsinsatser		400 000	0
Amortering långfristiga lån		-23 000	-3 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		377 000	-3 000
Förändring av likvida medel		43 097	67 986
Likvida medel vid årets början		292 203	224 217
Likvida medel vid årets slut		335 300	292 203

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ROSEN

Org.nr. 749200-0208

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1,9%
-----------	------

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
--	------	------

Årsavgifter, bostäder	990 000	958 440
	990 000	958 440

I föreningens avgifter ingår vatten, fjärrvärme, soptömning, el till gemensamma utrymmen och garage.

Not 3 Drifitskostnader

	2025	2024
--	------	------

Reparationer	499 029	84 573
El	20 309	13 290
Uppvärmning	190 610	171 533
Vatten	58 140	35 271
Sophämtning	28 653	27 130
Förvaltningsarvoden	44 274	11 725
Fastighetsavgift	100 740	95 250
Fastighetsförsäkringar	34 404	32 514
Kundförluster	0	26 350
Övriga fastighetskostnader	45 966	60 642
	1 022 125	558 278

Not 4 Personalkostnader

	2025	2024
--	------	------

Styrelsearvode	16 500	16 500
Revisorsarvode	1 000	1 000
Sociala avgifter	4 331	4 331
	21 831	21 831

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
--	------------	------------

Ingående anskaffningsvärden	10 490 293	10 490 293
Utgående anskaffningsvärden	10 490 293	10 490 293
Ingående avskrivningar	-1 950 446	-1 683 426
Årets avskrivningar	-267 020	-267 020
Utgående avskrivningar	-2 217 466	-1 950 446
Redovisat värde	8 272 827	8 539 847

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ROSEN

Org.nr. 749200-0208

NOTER

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare - lånenummer	Förfallodag	Räntesats	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Stadshypotek AB - 228031	2025-02-06	4,77%	1 000 000	0	0
Stadshypotek AB - 228598	2025-04-30	5,00%	1 097 000	-4 000	0
Stadshypotek AB - 224370	2026-12-01	1,77%	1 970 080	0	1 970 080
Stadshypotek AB - 235000	2029-04-30	3,35%	0		2 093 000
Stadshypotek AB - 231375	2027-04-30	4,20%	1 000 000	-19 000	981 000
Stadshypotek AB - 231376	2027-04-30	4,20%	520 000	0	520 000
Stadshypotek AB - 236098	2028-09-30	3,20%	1 606 212	0	1 606 212
Stadshypotek AB - 232667	2027-09-30	2,95%	2 000 000	0	2 000 000
			9 193 292	-23 000	9 170 292

Föreningen har banklån om totalt 9.170.292 kronor (f.g år 9.193.292 kr)

Enligt gällande redovisningspraxis redovisas skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas lån om 1.994.080 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta denna del av lånet inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånet under kommande år.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 24.000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	3 476	10 818
Övriga upplupna kostnader	31 735	31 812
Förutbetalda hyror och avgifter	83 000	81 000
	118 211	123 630

Not 8 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	9 197 000	9 197 000

NOTER

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter.

Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Årsredovisningens innehåll blev klart

2026-04-23



Lena Rydén



Anne Bokne
Ordförande



Agneta Ödmark

Min revisionsberättelse har lämnats den



Marika Wickzell
Lekmannarevisor