

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rosensköldsgatan 9

769613-3409

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rosensköldsgatan 9 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

| INNEHÅLLSFÖRTECKNING | SIDA |
|--------------------------|---------|
| - Förvaltningsberättelse | 2 - 5 |
| - Resultaträkning | 6 |
| - Balansräkning | 7 - 8 |
| - Kassaflödesanalys | 9 |
| - Noter | 10 - 13 |
| - Underskrifter | 13 |

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2005-11-02 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar antogs 2018-04-25.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1 229).

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen innehar en aktuell underhållsplan.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-05-06 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

| | |
|-------------------|---|
| Ann Olsson | Styrelseledamot, ordförande/informationsansvarig |
| Gunilla Paulinder | Styrelseledamot, kassör |
| Oscar Möller | Styrelseledamot, projektledare |
| Peter Gundersen | Styrelseledamot, försäkringsansvarig |
| Mattias Fagerberg | Styrelsesuppleant, informationsansvarig/ekonomiansvarig |

Ann Olsson och Gunilla Paulinder har varit fastighetsansvariga. Oscar Möller har varit projektledare för stamrenoveringsprojektet, och Mattias Fagerberg har ansvarat för den ekonomiska uppföljningen efter huvudentreprenörens konkurs.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 20 protokollförda sammanträden.

Firman tecknas av styrelsen i sin helhet eller av två styrelseledamöter i förening.

Revisor

Förtroendevald revisor under verksamhetsåret har varit Maria Holmberg.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Göteborg, Johanneberg 28:5 med adress Rosensköldsgatan 9. På fastigheten finns ett flerbostadshus omfattande 33 bostadsrätter. Den sammanlagda bostadsarean är 1 876 kvm. På fastigheten finns även sju parkeringsplatser, varav sex har en elstolpe.

| | | | | |
|---------------------|-------|-------|-------|-------|
| Lägenhetsfördelning | 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok |
| Antal bostadsrätter | 10 | 7 | 9 | 7 |

Under året har fyra överlåtelse skett.

Fastigheten är försäkrad genom Länsförsäkringar. Försäkringen omfattar fullvärde och bostadsrättstillägg för medlemmarnas del.

Väsentliga händelser

Verksamhetsåret har i sin helhet präglats av stambytet av avfallsstammarna. Projektet inleddes under första veckan i februari med en upphandlad huvudentreprenör samt en extern projektledare som anlåtats av föreningen. I syfte att begränsa kostnaderna genomförde föreningen en utredning av vilka badrum som kunde anslutas till de nya stammarna utan nya anslutningar. Tre lägenheter som nyligen renoverats, samt en lägenhet som är direkt ansluten till markledningarna, undantogs därför från åtgärden.

Under våren blev det successivt tydligt att den ursprungliga entreprenören hade svårigheter att fullfölja projektet, och i juli meddelades att bolaget försatts i konkurs. Styrelsen inledde omgående ett nytt upphandlingsförfarande och anlätade därefter en ny huvudentreprenör. Arbetet kunde återupptas i september, och vid årets slut hade samtliga medlemmar tillgång till fullt fungerande badrum och kök.

Under projektets genomförande har styrelsen hållit två extra föreningsstämmor samt informationsmöten. Arbetet har präglats av ett stort engagemang från medlemmarna, och samtliga har visat god förståelse för den krävande situation som konkursen medfört.

Styrelsen uppskattade det totala upplåningsbehovet för stamrenoveringen till cirka 13 Mkr. Föreningen hade ett lånelöfte motsvarande detta belopp och har tagit upp lån om 10 Mkr under 2025 samt ytterligare 2,7 Mkr under första kvartalet 2026.

Styrelsen har framställt flera ersättningsanspråk med anledning av ökade kostnader i samband med konkursen. Några avsättningar hänförliga till dessa anspråk har inte redovisats i bokslutet.

Styrelsen har uppdaterat sin femårsbudget, som sträcker sig till 2031. I början av 2026 höjdes avgifterna med 10 procent, och inriktningen är en möjlig ytterligare justering om cirka 2 procent under 2027, beroende på den ekonomiska utvecklingen.

Med anledning av nya regler om att bostadsrättsföreningar ska tillämpa K3 från räkenskapsåret 2026 har föreningen valt att övergå till K3 från årets början. I enlighet med FAR:s rekommendationer har väsentliga komponenter identifierats och dess nyttjandeperioder fastställts.

I samband med stambytesrenoveringen har 11,9 Mkr aktiverats, och en utrangering om 1,6 Mkr har genomförts. Föreningen redovisar i år en övrig rörelseintäkt om 0,6 Mkr, hänförlig till vidarefakturerering av tillval till medlemmarna, utan påslag.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2501-2512 | 2401-2412 | 2301-2312 | 2201-2212 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Fastighetens bokförda värde/kvm boarea (kr) | 25 861 | 20 559 | 20 620 | 20 680 |
| Fastighetens bokförda lån per kvm boarea (kr) | 7 996 | 2 665 | 4 478 | 6 930 |
| Fastighetens belåningsgrad (%)* | 31 | 13 | 22 | 34 |
| Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt | 712 | 636 | 631 | 648 |
| Sparande (kr) per kvadratmeter | -361 | -111 | 84 | 310 |
| Räntekänslighet % | 11 | 4 | 7 | 12 |
| Energikostnad (kr) per kvadratmeter | 174 | 184 | 167 | 163 |
| Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt | 7 996 | 2 665 | 4 643 | 7 589 |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter | 64 | 84 | 82 | 77 |

*Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Årets förlust på drygt -3,2 Mkr är en tillfällig förlust orsakad av extraordinära kostnader i samband med stambytet.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Inbetalda insatser | Förlags- insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|-------------------------------|------------------------------|---|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång | 22 774 736 | 16 676 586 | 1 155 000 | -5 838 700 | -499 093 |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | -499 093 | 499 093 |
| Årets resultat | | | | | -3 216 259 |
| Belopp vid årets utgång | 22 774 736 | 16 676 586 | 1 155 000 | -6 337 793 | -3 216 259 |

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

| | |
|---------------------|------------|
| Balanserat resultat | -6 337 793 |
| Årets resultat | -3 216 259 |
| <i>Summa</i> | -9 554 052 |

Förslag till disposition:

| | |
|-------------------------|------------|
| Balanseras i ny räkning | -9 554 052 |
| <i>Summa</i> | -9 554 052 |

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

| | | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|---|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändring m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 335 324 | 1 236 526 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 755 214 | 180 964 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 2 090 538 | 1 417 490 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Underhåll | 4 | -812 663 | -332 492 |
| Driftskostnader | 5 | -459 979 | -464 173 |
| Personalkostnader | 6 | -68 664 | -52 896 |
| Övriga rörelsekostnader | 7 | -3 305 868 | -631 108 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -285 304 | -113 237 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 932 478 | -1 593 906 |
| Rörelseresultat | | -2 841 940 | -176 416 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 575 | 13 298 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -375 894 | -335 975 |
| Summa finansiella poster | | -374 319 | -322 677 |
| Resultat efter finansiella poster | | -3 216 259 | -499 093 |
| Resultat före skatt | | -3 216 259 | -499 093 |
| Årets resultat | | -3 216 259 | -499 093 |

BALANSRÄKNING

1

| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 8 | 48 514 456 | 38 569 320 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | 48 514 456 | 38 569 320 |
| Summa anläggningstillgångar | | 48 514 456 | 38 569 320 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 548 025 | 15 893 |
| Övriga fordringar | | 0 | 59 425 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 124 950 | 55 968 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | 672 975 | 131 286 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 322 266 | 893 745 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | 322 266 | 893 745 |
| Summa omsättningstillgångar | | 995 241 | 1 025 031 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 49 509 697 | 39 594 351 |

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 | |
|--|-------------------|-------------------|-----------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | 22 774 736 | 22 774 736 | |
| Upplåtelseavgifter | 16 676 586 | 16 676 586 | |
| Fond för yttre underhåll | 1 155 000 | 1 155 000 | |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | <i>40 606 322</i> | <i>40 606 322</i> | |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | -6 337 793 | -5 838 700 | |
| Årets resultat | -3 216 259 | -499 093 | |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | <i>-9 554 052</i> | <i>-6 337 793</i> | |
| Summa eget kapital | 31 052 270 | 34 268 529 | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 9 | 15 000 000 | 5 000 000 |
| Summa långfristiga skulder | 15 000 000 | 5 000 000 | |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | 1 611 882 | 52 232 | |
| Aktuella skatteskulder | 110 682 | 106 227 | |
| Övriga skulder | 2 222 | 1 608 | |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 | 1 732 641 | 165 755 |
| Summa kortfristiga skulder | 3 457 427 | 325 822 | |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 49 509 697 | 39 594 351 | |

KASSAFLÖDESANALYS

1

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -2 841 940 | -176 416 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | |
| - Avskrivningar | 285 304 | 113 237 |
| - Realisationsförlust | -162 318 | - |
| - Utrangering | 1 792 234 | - |
| Erhållen ränta | 1 575 | 13 298 |
| Erlagd ränta | -375 894 | -335 975 |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i> | <i>-1 301 039</i> | <i>-385 856</i> |
| Förändringar i rörelsekapital | | |
| - Ökning(-)/Minskning(+) av varulager/förskott | - | 81 750 |
| - Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar | -541 689 | -57 148 |
| - Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder | 3 131 605 | -78 533 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 288 877 | -439 787 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -11 860 356 | - |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -11 860 356 | - |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | 10 000 000 | - |
| Amortering av lån | - | -3 400 000 |
| Inbetalda insatser | - | 4 242 500 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 10 000 000 | 842 500 |
| Årets kassaflöde | -571 479 | 402 713 |
| Likvida medel vid årets början | 893 745 | 491 032 |
| Likvida medel vid årets slut | 322 266 | 893 745 |

NOTER

Not 1 Allmänna upplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Vid övergången har komponentavskrivning införts och de ingående balanserna har inte påverkats. Komponentindelning för årets aktiveringar har påverkat förändringen och utgående balanser tillsammans med utrangering.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade komponentavskrivningar och eventuella nedskrivningar. Mark skrivs inte av.

Komponentavskrivning

Föreningen tillämpar komponentavskrivning för sina byggnader. Byggnadens anskaffningsvärde har fördelats på följande betydande komponenter baserat på deras beräknade nyttjandeperioder. Avskrivning sker linjärt över den bedömda nyttjandeperioden:

| Typ | Nyttjandeperiod |
|---|-----------------|
| Stomme och grund | 160 år |
| Fasader, fasadpartier, balkonger och yttertak | 40 - 60 år |
| Installationer för vatten, avlopp, värme, el, ventilation, hissar m.m | 40 - 80 år |
| Inre ytskikt, maskinell utrustning m.m | 25 år |

Fastighetsförbättringar (t.ex. stambyte) som ökar byggnadens funktion redovisas som en komponent och skrivs av över sin beräknade nyttjandeperiod. Löpande underhåll och reparationer kostnadsförs direkt.

Nedskrivningsprövning

Vid varje balansdag bedömer föreningen om det finns indikationer på att en byggnadskomponent minskat i värde. Om indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

| Not 2 | Nettoomsättning | 2025 | 2024 |
|-------|--------------------|------------------|------------------|
| | Årsavgift bostäder | 1 335 324 | 1 192 875 |
| | Hysesintäkter | – | 43 651 |
| | Summa | 1 335 324 | 1 236 526 |

| Not 3 | Övriga intäkter | 2025 | 2024 |
|-------|--------------------------|----------------|----------------|
| | Bredbandsavgifter | 45 540 | 44 850 |
| | Parkering | 101 640 | 92 400 |
| | Pantsättning | 1 575 | 2 625 |
| | Andrahandsuthyrning | 2 390 | – |
| | Överlåtelseavgift | 6 600 | 6 600 |
| | Fakturerade tillval | 592 901 | – |
| | Öresutjämning och övrigt | 4 568 | 34 489 |
| | Summa | 755 214 | 180 964 |

| Not 4 | Underhållskostnader | 2025 | 2024 |
|-------|---------------------|----------------|----------------|
| | Löpande underhåll | 188 513 | 154 992 |
| | Planerat underhåll | 624 150 | 177 500 |
| | Summa | 812 663 | 332 492 |

| Not 5 | Driftskostnader | 2025 | 2024 |
|-------|------------------------------|----------------|----------------|
| | El | 41 812 | 32 591 |
| | Fjärrvärme | 201 699 | 212 005 |
| | Vatten och avlopp | 83 645 | 100 905 |
| | Fastighetsskötsel / Städning | 49 112 | 41 406 |
| | Sophämtning / Återvinning | 26 819 | 23 476 |
| | Fastighetsskatt | 56 892 | 53 790 |
| | Summa | 459 979 | 464 173 |

| Not 6 | Personal | 2025 | 2024 |
|-------|------------------------|---------------|---------------|
| | Arvoden till styrelsen | 24 000 | 24 000 |
| | Löner | 36 000 | 24 000 |
| | Sociala avgifter | 8 664 | 4 896 |
| | Summa | 68 664 | 52 896 |

| Not 7 | Övriga rörelsekostnader | 2025 | 2024 |
|-------|---|-------------------|-------------------|
| | Försäkringar | 46 456 | 44 409 |
| | Porttelefon | 16 530 | 12 142 |
| | Kabel-TV/bredband | 95 208 | 95 133 |
| | Inköp material m.m. | 1 388 | 250 |
| | Administrativa | 85 145 | 75 789 |
| | Bankkostnader | 3 483 | 3 385 |
| | Övriga externa kostnader | 79 356 | 400 000 |
| | Nedskrivning kortfristig fordran huvudentreprenör | 755 485 | – |
| | Fakturerade tillval | 592 901 | – |
| | Utrangering | 1 629 916 | – |
| | Summa | 3 305 868 | 631 108 |
| Not 8 | Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | Ingående anskaffningsvärden | 40 267 875 | 40 267 875 |
| | <i>Förändringar av anskaffningsvärden</i> | | |
| | Inköp | 11 860 356 | – |
| | Utrangering | -1 792 234 | – |
| | Utgående anskaffningsvärden | 50 335 997 | 40 267 875 |
| | Ingående avskrivningar | -1 698 555 | -1 585 318 |
| | <i>Förändringar av avskrivningar</i> | | |
| | Utrangering | 162 318 | – |
| | Årets avskrivningar | -285 304 | -113 237 |
| | Utgående avskrivningar | -1 821 541 | -1 698 555 |
| | Redovisat värde | 48 514 456 | 38 569 320 |
| | I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med | 17 620 557 | 17 620 557 |
| | Taxeringsvärde | 53 000 000 | 59 800 000 |
| | Byggnad | 25 000 000 | 20 800 000 |
| | Mark | 28 000 000 | 39 000 000 |
| Not 9 | Skulder till kreditinstitut | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | SEB 47605113 ränta 4,42% | 5 000 000 | 5 000 000 |
| | SEB 49270461 ränta 2,37% | 2 000 000 | – |
| | SEB 49270550 ränta 2,38% | 2 500 000 | – |
| | SEB 49270569 ränta 2,37% | 1 600 000 | – |
| | SEB 49270542 ränta 2,36% | 2 400 000 | – |
| | SEB 49988397 ränta 2,25% | 1 500 000 | – |
| | | 15 000 000 | 5 000 000 |

| Not 10 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|---|------------------|----------------|
| | Upplupna räntekostnader | 11 020 | 1 227 |
| | Förskottsbetalda avgifter/hyror | 134 675 | 123 542 |
| | Upplupna kostnader | 1 586 946 | 40 986 |
| | Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 732 641 | 165 755 |

| Not 11 | Ställda säkerheter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 22 650 000 | 22 650 000 |
| | Summa ställda säkerheter | 22 650 000 | 22 650 000 |

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-05

UNDERSKRIFTER

Göteborg

Ann Olsson
Styrelseordförande

Gunilla Paulinder
Styrelseledamot

Peter Gundersen
Styrelseledamot

Oscar Möller
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Maria Holmgren
Revisor