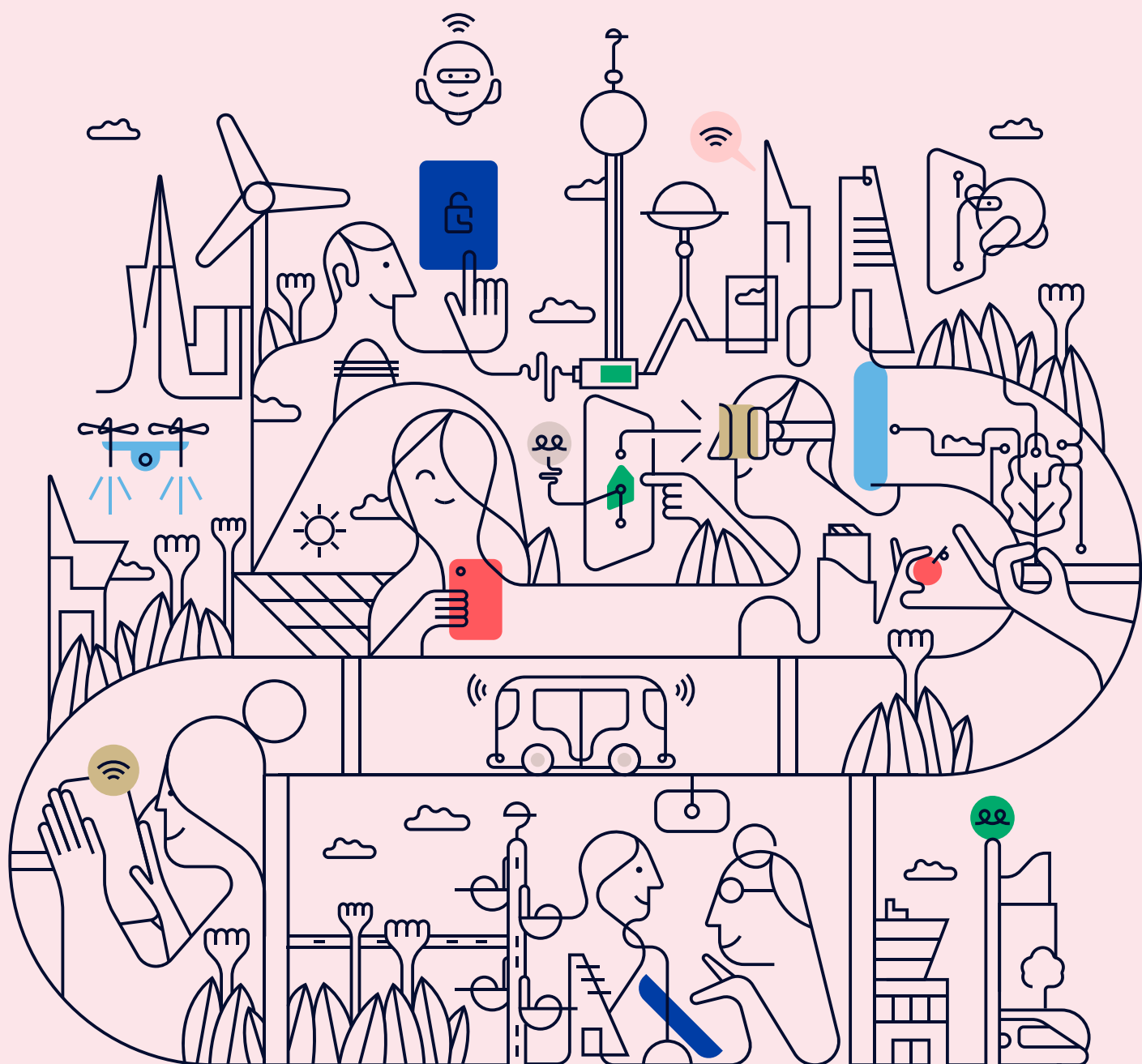




Välkommen till årsredovisningen för Brf Inspiration Rosendal

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 2014-02-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-05-23 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-22 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 58:1	2017	Uppsala kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2017.

Föreningen har 347 bostadsrätter om totalt 11 089 kvm och 13 lokaler om 4 944 kvm. Byggnadernas totalyta är 14 534 kvm.

Styrelsens sammansättning

John Allan Love Backhouse	Lötman	Ordförande
Bo Martin Bjerking		Styrelseledamot
Josefin Järvström		Styrelseledamot
Kasper Juica Sundin		Styrelseledamot
Marianne Åström		Styrelseledamot
Oskar Eklund		Styrelseledamot
Leif Carlson		Adjungerande
Jesper Göthlin		Suppleant
Pierre Sonehag		Suppleant

Valberedning

Jesper Göthlin
Pierre Sonehag

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Peter Lindqvist Revisor Revisor Borev Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2068.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Planerade underhåll

2026 ● Ommålning av korridorer och trapphus

Avtal med leverantörer

Bergvärme	Eneo Kappa AB
Bredband, Tv och IP -telefoni	Tele 2
Ekonomis förvaltning	Mediator
El	Vattenfall AB
El	Fortum AB
Fastighetsskötsel, Städ och vicevärd	Sweax
Hiss	Kone AB
Hushålls sopor och vatten/avlopp	Uppsala Vatten och Avfall AB
Källsortering	Ragnsells Recycling AB
Låssystem	Uppsala Värdeskydd teknik AB
Mätinsamling	Informetric

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har haft ett aktivt år under 2025, i början av året betalade vi en del fakturor till Alight för värme som vi hållit på i samband med en diskussion om krediteringen av en faktura, därav våra onormalt höga kostnader för värme 2025 och onormalt låga 2024. I maj påbörjades en upphandling om 4st av våra banklån hos Nordea (totalsumma 88 512 500kr) vars löptider löpte ut i juni. Upphandlingen gick bra och vi kunde sänka våra lånekostnader med en betydande summa om ca 600 000kr per år.

Vi omfördelade lånen på lika stora delar samt band dessa på 2-3-4 samt 5 åriga löptider. Vår nya bank för dessa lån blev SEB som erbjöd bäst ränta för dessa löptider.

Under våren 2026 kommer vi starta en ny upphandling för vårt kvarvarande lån hos Nordea på 27mkr. Vi kommer utföra en extraamortering i samband med att lånet får nya villkor.

Under sommaren 2025 så påbörjade vi att ta fram förfrågningsunderlag för en upphandling gällande ommålning av våra korridorer och trapphus. Under senhösten kom resultaten in och vi beslutade oss för Alviks Måleri.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 11%.

Förändringar i avtal

Under hösten har några lokalhyresgäster sagt upp sina avtal och förhandlingar har pågått. FotHelena har sagt upp sitt avtal och flyttade ut i årsskiftet. Zumado revisionsbyrå tog över hennes yta och vi signerade ett nytt avtal med Zumado för detta.

Mediahelp begärde att få sitt avtal avslutat i förtid. Då preliminära diskussioner med ICA öppnade för att dom tar över Mediahelps lokal så accepterade vi Mediahelps anbud att göra en betalning av halva kvarvarande kontraktstid mot att få lämna redan i januari.

Övriga uppgifter

Vi har haft 3st lägenheter vars badrum haft vattenläcka under 2025. Dessa är under utredning och arbeten med rivning/återställning påbörjas i januari/februari 2026. Vi driver en process mot PEAB och vi kommer lägga till kostnaderna för dessa arbeten i vårt krav mot PEAB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 671 st. Tillkommande medlemmar under året var 88 och avgående medlemmar under året var 71. Vid räkenskapsårets slut fanns det 688 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 45 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	18 948 634	17 748 652	15 883 204	14 909 595
Resultat efter fin. poster	116 391	-193 022	-1 660 705	245 687
Soliditet (%)	81	81	80	80
Yttre fond	7 105 558	6 665 312	4 255 828	2 858 086
Taxeringsvärde	481 914 000	465 914 000	465 914 000	465 914 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 032	971	875	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	59,8	59,6	59,74	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 254	10 524	10 785	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 824	8 029	8 229	-
Sparande / kvm totalyta, kr	391	402	257	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	128	109	104	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	101	48	68	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	60	70	55	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	288	227	227	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,41	3,83	3,73	-
Räntekänslighet (%)	9,94	14,69	17,17	18,83

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 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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	509 240 000	-	-	509 240 000
Fond, yttre underhåll	6 665 312	-1 005 496	1 445 742	7 105 558
Balanserat resultat	-6 956 035	812 474	-1 445 742	-7 589 303
Årets resultat	-193 022	193 022	116 391	116 391
Eget kapital	508 756 255	0	116 391	508 872 646

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 143 561
Årets resultat	116 391
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 445 742
Totalt	-7 472 912

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	884 375
Balanseras i ny räkning	-6 588 537

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	18 948 635	17 748 652
Övriga rörelseintäkter	3	175 818	331 560
Summa rörelseintäkter		19 124 453	18 080 212
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-9 042 027	-8 008 253
Övriga externa kostnader	9	-1 765 233	-1 484 326
Personalkostnader	10	-437 028	-354 204
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 025 708	-5 025 708
Summa rörelsekostnader		-16 269 996	-14 872 492
RÖRELSERESULTAT		2 854 457	3 207 720
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		46 243	19 785
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 784 310	-3 420 528
Summa finansiella poster		-2 738 067	-3 400 742
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		116 391	-193 022
ÅRETS RESULTAT		116 391	-193 022

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	614 438 487	619 464 195
Summa materiella anläggningstillgångar		614 438 487	619 464 195
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		614 438 487	619 464 195
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		396 276	266 240
Övriga fordringar	13	5 736 964	9 503 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	397 793	265 076
Summa kortfristiga fordringar		6 531 033	10 035 007
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	6 001 309	0
Summa kassa och bank		6 001 309	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		12 532 341	10 035 007
SUMMA TILLGÅNGAR		626 970 828	629 499 202

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		509 240 000	509 240 000
Fond för yttre underhåll		7 105 558	6 665 312
Summa bundet eget kapital		516 345 558	515 905 312
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 589 303	-6 956 035
Årets resultat		122 982	-193 022
Summa ansamlad förlust		-7 466 322	-7 149 057
SUMMA EGET KAPITAL		508 879 236	508 756 255
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	84 074 050	27 100 000
Summa långfristiga skulder		84 074 050	27 100 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	29 637 500	89 600 000
Leverantörsskulder		1 562 093	1 433 848
Skatteskulder		46 009	-3 987
Övriga kortfristiga skulder		898 385	884 358
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 873 556	1 728 729
Summa kortfristiga skulder		34 017 542	93 642 947
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		626 970 828	629 499 202

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 854 457	3 207 720
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 025 708	5 025 708
	7 880 165	8 233 428
Erhållen ränta	19 777	19 785
Erlagd ränta	-2 919 158	-3 488 212
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 980 785	4 765 002
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-285 420	671 507
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	478 533	-578 639
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 173 898	4 857 869
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 988 450	-2 900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 988 450	-2 900 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 185 448	1 957 869
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 437 139	7 479 270
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	11 622 588	9 437 139

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Inspiration Rosendal är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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:

Stomme och grund	0,54 %
Fasader	2,50 %
Yttertak	2,00 %
Balkonger	1,82 %
Fönster	1,82 %
Dörrar & portar	1,82 %
Byggnad	1,82 - 6,67 %
Ventilation	1,82 - 4,00 %
El	2,00 - 6,67 %
Stamledningar Värme	1,33 %
Styr & övervakning	3,33 - 4,00 %
Hissar	1,82 - 4,00 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	8 814 059	7 941 000
Hysesintäkter lokaler	5 600	0
Hysesintäkter lokaler, moms	6 265 264	6 133 280
Hysesintäkter förråd	175 053	148 613
Deb. fastighetsskatt, moms	406 416	382 386
Intäkter kabel-TV	853 620	853 620
Intäkter kabel-TV moms	7 380	7 380
Hyses- och avgiftsrabatt	-5 759	0
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	0	-28 800
Vatten	0	-161 377
Kallvatten, moms	198 615	219 081
Varmvatten, moms	427 803	509 860
El	0	-162 508
El, moms	681 458	780 025
Elintäkter fasta	137 412	137 610
Vattenintäkter, fasta	528 828	528 828
Påminnelseavgift	5 520	4 200
Pantsättningsavgift	6 541	0
Överlåtelseavgift	9 009	0
Administrativ avgift, moms	98	0
Administrativ avgift	5 782	0
Andrahandsuthyrning	425 927	455 437
Öres- och kronutjämning	10	17
Summa	18 948 635	17 748 652

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	163 818	0
Övriga intäkter	12 000	181 560
Försäkringsersättning	0	150 000
Summa	175 818	331 560

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	574 504	537 124
Fastighetsskötsel utöver avtal	58 245	264 138
Fastighetsskötsel gård enl avtal	3 983	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	23 888	41 400
Larm och bevakning	10 584	0
Städning enligt avtal	219 554	216 499
Städning utöver avtal	54 033	0
Sotning	0	2 455
Besiktningar	45 345	259 537
Hissbesiktning	5 985	0
Brandskydd	50 273	19 763
Myndighetstillsyn	0	4 179
Gårdkostnader	5 821	913
Gemensamma utrymmen	29 479	0
Garage/parkering	21 429	0
Snöröjning/sandning	43 979	10 013
Serviceavtal	256 443	153 069
Mattvätt/Hyrmattor	28 147	9 047
Fordon	0	225 468
Förbrukningsmaterial	7 683	3 310
Summa	1 439 373	1 746 916

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	67 054	377 103
Bostadsrättslägenheter	5 749	0
Hyseslokaler	4 914	0
Trapphus/port/entr	4 149	0
Sophantering/återvinning	2 113	0
Dörrar och lås/porttele	40 361	15 017
Övriga gemensamma utrymmen	42 949	0
VVS	101 659	4 569
Värmeanläggning/undercentral	-102 175	12 940
Ventilation	25 072	5 590
Elinstallationer	11 168	1 918
Tele/TV/bredband/porttelefon	28 501	0
Hissar	95 932	0
Tak	21 123	0
Fönster	39 827	0
Mark/gård/utemiljö	14 992	0
Garage/parkering	10 947	0
Vattenskada	44 474	0
Skador/klotter/skadegörelse	28 408	0
Temp. rep und eller projekt	2 978	0
Summa	490 197	417 136

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	260 025	1 005 496
Hus kropp utvändigt	336 870	0
Värmeanläggning	9 184	0
Hiss	53 437	0
Fasader	40 986	0
Garage/parkering	183 873	0
Summa	884 375	1 005 496

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	1 855 883	1 578 181
Uppvärmning	1 464 761	701 522
Vatten	866 976	1 022 253
Sophämtning/renhållning	661 986	383 961
Grovsopor	17 650	2 198
Summa	4 867 255	3 688 115

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	260 903	250 898
Självrisk	2 000	0
Kabel-TV	227 181	420 552
Bredband	341 602	0
Fastighetsskatt	529 140	479 140
Summa	1 360 826	1 150 590

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	29 071	6 780
Tele- och datakommunikation	21 121	-93
Juridiska åtgärder	239 382	106 382
Inkassokostnader	23 842	1 842
Förvaltningskostnader	609 861	587 330
Revisionsarvoden extern revisor	26 614	1 759
Styrelseomkostnader	0	11 958
Fritids och trivselkostnader	0	570
Föreningskostnader	14 075	0
Förvaltningsarvode enl avtal	429 499	379 852
Överlåtelsekostnad	12 414	9 854
Pantsättningskostnad	4 414	2 830
Korttidsinventarier	0	614
Administration	300 091	361 988
Konsultkostnader	54 850	12 662
Summa	1 765 233	1 484 326

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	339 000	277 000
Löner till kollektivanst	0	2 630
Arbetsgivaravgifter	98 028	74 574
Summa	437 028	354 204

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 781 471	3 339 975
Dröjsmålsränta	2 839	80 553
Summa	2 784 310	3 420 528

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	654 527 547	654 527 547
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	654 527 547	654 527 547
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-35 063 352	-30 037 644
Årets avskrivning	-5 025 708	-5 025 708
Utgående ackumulerad avskrivning	-40 089 060	-35 063 352
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	614 438 487	619 464 195
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>153 348 930</i>	<i>153 348 930</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	384 000 000	356 000 000
Taxeringsvärde mark	97 914 000	109 914 000
Summa	481 914 000	465 914 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	115 685	66 552
SBAB Räntekonto	309	0
SBAB Bundet sparande	6 001 000	0
Transaktionskonto	4 559 276	8 368 779
Borgo räntekonto	1 062 003	1 068 360
Summa	11 738 273	9 503 691

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	19 168	23 393
Förutbet försäkr premier	109 433	107 694
Förutbet kabel-TV	53 442	50 118
Förutbet bredband	84 977	86 671
Upplupna intäkter	104 307	-2 800
Upplupna ränteintäkter	26 466	0
Summa	397 793	265 076

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-06-17	0,85 %		27 462 500
Nordea				27 462 500
Nordea	2025-06-19	3,01 %		27 462 500
Nordea	2026-06-17	0,85 %	27 100 000	27 462 500
Nordea	2025-06-30	3,59 %		6 850 000
SEB	2027-06-28	2,55 %	21 970 075	
SEB	2029-06-28	2,81 %	21 970 075	
SEB	2030-06-28	2,97 %	20 701 325	
SEB	2028-06-28	2,66 %	21 970 075	
Summa			113 711 550	116 700 000
Varav kortfristig del			29 637 500	89 600 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 99 211 550 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	22 744	2 701
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	1 454	0
Uppl kostn el	191 410	172 951
Uppl kostn räntor	22 803	157 651
Förutbet hyror/avgifter	1 635 145	1 395 426
Summa	1 873 556	1 728 729

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	390 000 000	390 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	390 000 000	390 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Alviks Måleri påbörjade sina arbeten under januari 2026. Ett nytt 7årigt avtal har signerats med ICA för deras huvudlokal samt ett 7årigt avtal för L004 (tidigare Mediahelp Lokalen)

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-09.

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

Uppsala

John Allan Love Backhouse Lötman
Ordförande

Bo Martin Bjerking
Styrelseledamot

Josefin Järvström
Styrelseledamot

Kasper Juica Sundin
Styrelseledamot

Marianne Åström
Styrelseledamot

Oskar Eklund
Styrelseledamot

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

Borev Revision AB
Peter Lindkvist
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.05.2026 15:12

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.05.2026 13:39

DOCUMENT ID:

B1R-xrJyfe

ENVELOPE ID:

SkC-lrJ1Mg-B1R-xrJyfe

DOCUMENT NAME:

Brf Inspiration Rosendal, 769627-5689 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

d9c3a68a639c9a03116474200062938b0ee5d48ee9bd1
06e64b3ea04f80c0ed8b6b9e14b1778ae0f2be49c918c0
8b1e424cec484ab2cf325c236511a316c7da0

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. Bo Martin Bjerking martin@inspirationrosendal.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 13:45 11.05.2026 13:42	eID Low	Swedish BankID IP: 213.100.208.109
2. MARIANNE ÅSTRÖM marianneastrom05@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 16:42 11.05.2026 16:38	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.231.243
3. ELIN JOSEFIN JÄRVSTRÖM josefin@inspirationrosendal.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 18:03 12.05.2026 17:59	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.201.39
4. OSKAR EKLUND oskar@inspirationrosendal.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 20:29 12.05.2026 17:59	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.87.198
5. KASPER JUICA SUNDIN kasper@inspirationrosendal.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 20:32 12.05.2026 20:04	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.201.39
6. John Allan Love Backhouse Lötman love@inspirationrosendal.se	 Signed Authenticated	15.05.2026 13:59 15.05.2026 13:58	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.36.65
7. Hans Peter Lindkvist peter.lindqvist@borev.se	 Signed Authenticated	15.05.2026 15:12 15.05.2026 15:07	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.112.101

* 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

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

 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 Bostadsrättsföreningen Inspiration Rosendal, org.nr 769627-5689

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Inspiration Rosendal för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Inspiration Rosendal för räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Peter Lindqvist
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.05.2026 15:10

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 11.05.2026 13:39

DOCUMENT ID:

By0beSykfl

ENVELOPE ID:

HJgAWgBkyMl-By0beSykfl

DOCUMENT NAME:

Brf Inspiration Rosendal -RB -2025.pdf

2 pages

SHA-512:

fc0a7d48e17c737c63ca364f16be0b928b79a72b474100
25d72c1b9410db70cc46ac661280fb9ee2761c88ec7f44
01d83ee48f0474f71853f2eb7065f63bbb46

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Peter Lindkvist	Signed	15.05.2026 15:10	eID	Swedish BankID
peter.lindqvist@borev.se	Authenticated	15.05.2026 15:09	Low	IP: 81.230.112.101

* 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