



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Roos Garden



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Roos Garden med säte i Staffanstorp org.nr. 769639-1445 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2020. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-10-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Staffanstorp kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Staffanstorp Stanstorp 1:892	2022-01-01	2022

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partners. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
59	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 221
53	p-platser	0
Totalt 112 objekt		4 221

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 2 rok, 34 st 3 rok, 10 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Oskar Skaneborn	Ordförande
Per Nilsson	Ledamot
Lena Claesson	Ledamot
Margareta Andersson	Ledamot
Lena Demse	Suppleant
Filip Vrgoc	Ledamot
Erdinch Ahmed Ahmed	Suppleant
Emma Fredriksson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Oskar Skaneborn, Filip Vrgoc, Per Nilsson, Lena Claesson och Lena Demse

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per Nilsson, Lena Claesson, Margareta Andersson, Lena Demse och Oskar Skaneborn.

Revisorer har varit: Morgan Nilsson BoRevision i Sverige vald av föreningen.

Valberedning har varit: Robert Tegel, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-30.

Medlemsinformation

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 88 och under året har det tillkommit 15 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 84.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Sparande, kr/kvm	187	148	71	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 599	12 643	7 182	15 229
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 599	12 643	12 797	27 134
Räntekänslighet, %	11	12	14	0
Energikostnad, kr/kvm	172	165	125	17
Årsavgifter, kr/kvm	1 145	1 083	891	125
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	92	91	82
Totala intäkter, kr/kvm	1 197	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 018	4 960	4 149	642
Resultat efter finansiella poster, tkr	-305	-365	-614	-61 911
Soliditet, %	54	54	54	36

Nyckeltalet Totala intäkter, kr/kvm är 0 kr 2022-2024 för att nyckeltalet inte har räknats ut.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade underhållskostnader och höga avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 094 052 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 187 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 4 %.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	127 955 000	0	0	127 955 000
Underhållsfond, kr	211 050	0	1 749 964	1 961 014
S:a bundet eget kapital, kr	128 166 050	0	1 749 964	129 916 014
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-63 148 768	-365 322	-1 749 964	-65 264 054
Årets resultat, kr	-365 322	365 322	-305 345	-305 345
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-63 514 090	0	-2 055 309	-65 569 399
S:a eget kapital, kr	64 651 960	0	-305 345	64 346 615

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 894 000 kr samt ianspråktagande skett med 144 036 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-63 514 090
Årets resultat, kr	-305 345
Reservation till underhållsfond, kr	-1 894 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	144 036
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-65 569 399

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-65 569 399

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 018 049	4 960 290
Övriga rörelseintäkter		33 585	34 237
Summa Rörelseintäkter		5 051 634	4 994 527
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 938 109	-1 646 354
Övriga externa kostnader	Not 4	-148 237	-306 425
Personalkostnader	Not 5	-39 346	-58 325
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-952 627	-952 626
Summa Rörelsekostnader		-3 078 319	-2 963 730
Rörelseresultat		1 973 315	2 030 797
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		531	19 545
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-2 279 191	-2 415 664
Summa Finansiella poster		-2 278 660	-2 396 119
Resultat efter finansiella poster		-305 345	-365 322
Resultat före skatt		-305 345	-365 322
Årets resultat		-305 345	-365 322

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	116 879 124	117 831 751
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		116 879 124	117 831 751
Summa Anläggningstillgångar		116 879 124	117 831 751

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		140	365 028
Övriga kortfristiga fordringar		5 104	5 045
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	100 738	179 863
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		105 982	549 936

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 10	1 724 697	664 917
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 724 697	664 917
Summa Omsättningstillgångar		1 830 679	1 214 853

Summa Tillgångar		118 709 803	119 046 604
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	127 955 000	127 955 000
Fond för yttre underhåll	1 961 014	211 050
Summa Bundet eget kapital	129 916 014	128 166 050

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-65 264 054	-63 148 768
Årets resultat	-305 345	-365 322
Summa Ansamlad förlust	-65 569 399	-63 514 090

Summa Eget kapital

64 346 615 **64 651 960**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	35 138 372	35 719 172
Summa Långfristiga skulder		35 138 372	35 719 172

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		18 041 086	17 859 586
Leverantörsskulder		273 319	597 431
Skatteskulder		0	133 600
Övriga kortfristiga skulder		25 100	37 825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	885 310	47 030
Summa Kortfristiga skulder		19 224 816	18 675 472

Summa Skulder

54 363 188 **54 394 644**

Summa Eget kapital och skulder

118 709 803 **119 046 604**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 973 315	2 030 796
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	952 627	952 626
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	952 627	952 626
Erhållen ränta	531	19 545
Erlagd ränta	-2 071 082	-2 415 664
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	855 391	587 303
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	443 954	-349 396
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-205 293	296 005
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	238 661	-53 391
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 094 052	533 912
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	106 134
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	106 134
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-399 300	-649 895
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-399 300	-649 895
Årets kassaflöde	694 752	-9 849
Likvida medel vid årets början	1 029 945	674 357
Likvida medel vid årets slut	1 724 697	1 029 945

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). El och vatten ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Totala intäkter, kr/kvm är 0 kr 2022-2024 för att nyckeltalet inte har räknats ut

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 521 956	4 439 174
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	180 639	268 720
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	132 209	132 396
	Hyror garage och parkeringsplatser	142 200	120 000
	Hyror förbrukningsbaserad	49 904	0
	Hyror övrigt	1 500	0
	Övriga primära intäkter	17 041	2
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 045 449	4 960 292
	Hyresbortfall	-27 400	0
	<i>Summa</i>	-27 400	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 018 049	4 960 292

I Årsavgiften så ingår Värme och Bredband.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-687 414	-345 872
	Snö och halk-bekämpning	-69 588	0
	Reparationer	-78 702	-39 640
	Planerat underhåll	-144 036	0
	El	-226 806	-259 746
	Uppvärmning	-406 966	-347 070
	Vatten	-90 478	-91 758
	Sophämtning	-131 082	-127 900
	Fastighetsförsäkring	-68 791	-70 221
	Kabel-TV och bredband	-152 083	-145 656
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	133 600	-133 600
	Övriga driftkostnader	-15 763	-84 891
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 938 109	-1 646 354
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 868	-17 221
	Administrationskostnader	-65 395	-11 921
	Extern revision	-58 350	-43 014
	Konsultkostnader	0	-12 438
	Föreningsverksamhet	-4 257	0
	Övriga förvaltningskostnader	-17 367	-221 831
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-148 237	-306 425
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-29 560	-45 600
	Revisionsarvode	-1 500	0
	Sociala avgifter	-8 286	-12 725
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-39 346	-58 325

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-942 014	-942 014
----------------------------	----------	----------

Avskrivning på markanläggning	-10 613	-10 612
-------------------------------	---------	---------

<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-952 627	-952 626
--	-----------------	-----------------

Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 272 378	-2 410 369
--	------------	------------

Övriga räntekostnader	-6 813	-5 295
-----------------------	--------	--------

<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 279 191	-2 415 664
---	-------------------	-------------------

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	113 041 625	113 041 625
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 629 208	6 629 208
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	106 134	0
	Årets investeringar	0	212 268
	Bidrag laddstolpar	0	-106 134
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	119 776 967	119 776 967
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 945 216	-992 590
	Årets avskrivningar	-952 627	-952 626
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-2 897 843	-1 945 216
	Utgående redovisat värde	116 879 124	117 831 751
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	88 000 000	79 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	12 600 000	13 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	100 600 000	92 400 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	54 500 000	54 500 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	54 500 000	54 500 000
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	20 789	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79 949	179 863
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	100 738	179 863
Not 10	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	1 724 697	0
	Bankkonto 9	0	240 565
	Bankkonto 10	0	424 352
	Summa Kassa och bank	1 724 697	664 917

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	2,86%	2027-12-15	17 714 386	145 200
Nordea Hypotek AB	4,28%	2026-12-21	17 750 686	181 500
Nordea Hypotek AB	3,02%	2028-12-20	17 714 386	145 200
			53 179 458	471 900
Långfristig del			35 138 372	
Nästa års amortering av långfristig skuld			290 400	
Lån som ska konverteras inom ett år			17 750 686	
Kortfristig del			18 041 086	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			471 900	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 887 600	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,39%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	440 940	0
Upplupna räntekostnader	231 138	0
Övriga upplupna kostnader	213 232	47 030
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	885 310	47 030

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-21

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Roos Garden, org.nr. 769639-1445

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Roos Garden för räkenskapsåret 2025.

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 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Roos Garden för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Roos Garden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Oskar Skaneborn

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 19:19:22



Margareta Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 20:21:32



Per Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 19:21:11



Lena Claesson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 19:21:06



Filip Vrgoc

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 21:09:52



Yvonne Nilsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 14:41:31



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 17:15:14



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Roos Garden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Yvonne Nilsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 09:26:37



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 17:08:24



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.