



Årsredovisning 2025

HSB Brf Rosenbrödet i Stockholm

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Rosenbrödet i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 769613-9406 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-10-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rosenbrödet 2	2006-02-27	2007

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. 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
45	p-platser	0
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 997
17	garageplatser	1 455
Totalt 134 objekt		6 452

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 23 st 2 rok, 26 st 3 rok, 9 st 4 rok, 5 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Rolf Wahman	Ordförande	2023-08-07	
Tomas Boylind	Ledamot	2023-09-06	
Annika Oldenburg	Ledamot	2023-08-07	
Cajsa Bodin	Ledamot	2023-08-07	2025-05-14
Mattias Mårdenfjord	Ledamot	2021-06-22	2025-05-14
Peter Rodolfo Lindholm	Ledamot	2023-08-07	
William Viberg	Ledamot	2023-04-05	
Lisa Wrede	Ledamot	2023-08-07	
Karl Gustav Eriksson	Suppleant	2023-08-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Rolf Wahman och William Viberg ledamöter samt KG Eriksson, suppleant.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Rolf Wahman, Annika Oldenburg, Peter Rodolfo Lindholm och Lisa Wrede.

Revisorer har varit: Magnus Pettersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Anna Bazarnik och Mikael Kannon, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 2024-10-07.

Under året har det påbörjats ett större markarbete som kommer att slutföras under 2026. Under året har det påbörjats installation av laddboxar och laddstolpar till elfordon. Det kommer att slutföras under 2026.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Garagerenovering
2024	Hissrenovering
2024	Fasadtvätt

Föreningen har inte gjort några större arbeten kring underhåll och reparationer.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025-2026	Större markarbeten mellan fastigheterna 91 och 93 samt ramp till parkeringen.

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 98 och under året har det tillkommit 13 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 97.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	161	242	214	372	436
Skuldsättning, kr/kvm	5 437	7 073	7 126	7 179	6 859
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 019	7 073	7 126	7 179	6 859
Räntekänslighet, %	8	7	9	9	8
Energikostnad, kr/kvm	229	248	230	158	152
Årsavgifter, kr/kvm	954	952	821	820	820
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	92	90	88	86
Totala intäkter, kr/kvm	810	1 039	986	887	916
Nettoomsättning, tkr	5 201	5 186	4 818	4 674	4 770
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 042	-746	-56	-5 247	954
Soliditet, %	74	75	74	74	76

Garageyta ingår i total yta from. 2025 vilket påverkar jämförbarheten i nyckeltalen.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader, vilka inte är likviditetspåverkande..

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 086 334 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 161 kr/m².

Styrelsen har beslutat om 5% höjning av årsavgifterna från april 2026, vilket man anser är tillräckligt för att möta framtida kostnader för underhåll.

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	108 471 000	0	0	108 471 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 190 266	0	1 013 852	2 204 118
S:a bundet eget kapital, kr	109 661 266	0	1 013 852	110 675 118
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 994 975	-745 684	-1 013 852	-5 754 511
Årets resultat, kr	-745 684	745 684	-1 042 288	-1 042 288
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 740 659	0	-2 056 140	-6 796 799
S:a eget kapital, kr	104 920 607	0	-1 042 288	103 878 319

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 026 300 kr samt ianspråktagande skett med 12 448 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	-4 740 659
Årets resultat, kr	-1 042 288
Reservation till underhållsfond, kr	-1 026 300
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	12 448
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 796 799

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-6 796 799
------------------------------------	-------------------

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	5 201 287	5 185 758
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 568	6 480
Summa Rörelseintäkter		5 227 855	5 192 238
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 954 819	-3 362 590
Övriga externa kostnader	Not 5	-246 146	-242 983
Personalkostnader	Not 6	-125 537	-100 736
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 095 782	-1 210 939
Summa Rörelsekostnader		-5 422 284	-4 917 247
Rörelseresultat		-194 429	274 991
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		99 694	152 785
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-947 553	-1 173 460
Summa Finansiella poster		-847 859	-1 020 675
Resultat efter finansiella poster		-1 042 288	-745 684
Resultat före skatt		-1 042 288	-745 684
Årets resultat		-1 042 288	-745 684

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	133 474 207	135 572 860
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	20 106	17 235
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	1 925 137	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		135 419 450	135 590 095

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

135 419 950 135 590 595

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		7 238	-624
Aktuell skattefordran		869	11 767
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 429 646	1 933 662
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	85 269	128 888
Summa Kortfristiga fordringar		1 523 022	2 073 693

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	3 100 000	3 700 000
Summa Kortfristiga placeringar		3 100 000	3 700 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	6 590	6 570
Summa Kassa och bank		6 590	6 570

Summa Omsättningstillgångar

4 629 612 5 780 262

Summa Tillgångar

140 049 562 141 370 858

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	108 471 000	108 471 000
Fond för yttre underhåll	2 204 118	1 190 266
Summa Bundet eget kapital	110 675 118	109 661 266

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-5 754 511	-3 994 975
Årets resultat	-1 042 288	-745 684
Summa Ansamlad förlust	-6 796 799	-4 740 659

Summa Eget kapital

103 878 319 **104 920 607**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	11 420 000	0
Summa Långfristiga skulder		11 420 000	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	23 656 530	35 342 162
Leverantörsskulder		159 973	202 973
Övriga kortfristiga skulder		43 115	-4 317
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	891 626	909 433
Summa Kortfristiga skulder		24 751 243	36 450 251

Summa Skulder

36 171 243 **36 450 251**

Summa Eget kapital och skulder

140 049 562 **141 370 858**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-194 429	274 991
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 095 782	1 210 939
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 095 782	1 210 939
Erhållen ränta	123 966	145 751
Erlagd ränta	-978 427	-1 213 330
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 046 892	418 351
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	21 944	-25 217
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	17 498	-32 348
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	39 442	-57 565
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 086 334	360 786
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 925 137	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 925 137	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-265 632	-265 632
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-265 632	-265 632
Årets kassaflöde	-1 104 435	95 154
Likvida medel vid årets början	5 623 009	5 527 855
Likvida medel vid årets slut	4 518 574	5 623 009

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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	3401 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).

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).

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 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 304 376	4 304 376
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	464 002	451 374
	Hyror garage och parkeringsplatser	462 916	456 845
	Övriga primära intäkter	40 175	23 939
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 271 469	5 236 534
	Hysesbortfall	-70 182	-50 776
	<i>Summa</i>	-70 182	-50 776
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 201 287	5 185 758
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	7 128	0
	Övriga sekundära intäkter	19 440	6 480
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	26 568	6 480
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-433 416	-385 589
	Snö och halk-bekämpning	-42 215	-115 073
	Reparationer	-263 448	-250 632
	Planerat underhåll	-12 448	-745 735
	Försäkringsskador	0	-45 118
	El	-476 830	-306 906
	Uppvärmning	-758 382	-717 337
	Vatten	-242 896	-217 358
	Sophämtning	-262 622	-227 134
	Fastighetsförsäkring	-149 419	-137 739
	Kabel-TV och bredband	-168 719	-77 032
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-139 128	-128 230
	Övriga driftkostnader	-5 296	-8 709
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 954 819	-3 362 590

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-114 614	-141 488
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 739	-18 801
	Administrationskostnader	-36 950	-9 861
	Extern revision	-19 750	-18 500
	Medlemsavgifter	-16 920	-16 920
	Föreningsverksamhet	-19 454	-9 408
	Övriga förvaltningskostnader	-32 719	-28 004
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-246 146	-242 983
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 880	0
	Övriga arvoden	-90 310	-78 750
	Sociala avgifter	-29 347	-21 986
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-125 537	-100 736
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-946 993	-1 172 940
	Övriga räntekostnader	-560	-520
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-947 553	-1 173 460

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	139 431 000	139 431 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	11 126 000	11 126 000
	Omklassificeringar	0	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	150 557 000	150 557 000
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 984 140	-13 776 074
	Årets avskrivningar	-2 098 653	-1 208 066
	Omklassificeringar	0	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-17 082 793	-14 984 140
	<i>Utgående redovisat värde</i>	133 474 207	135 572 860
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	51 000 000	103 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 500 000	1 087 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	36 000 000	41 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	88 500 000	145 087 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	49 877 000	49 877 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	49 877 000	49 877 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	57 444	57 444
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	57 444	57 444
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-40 209	-37 336
	Årets avskrivningar	2 871	-2 872
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-37 338	-40 209
	<i>Utgående redovisat värde</i>	20 106	17 235

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
	Årets investeringar	1 925 137	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	1 925 137	0
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 411 984	1 916 440
	Övriga fordringar	17 662	17 222
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 429 646	1 933 662
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	7 194	31 466
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78 075	97 422
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	85 269	128 888
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	3 100 000	3 700 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 100 000	3 700 000
Not 15	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	6 590	6 570
	<i>Summa Kassa och bank</i>	6 590	6 570

Not 16 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	2,28%	2026-11-12	11 156 530	265 632
Nordea	2,49%	2026-05-07	12 500 000	0
Nordea	2,66%	2027-04-21	11 420 000	0
			35 076 530	265 632

Långfristig del	11 420 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	23 656 530
Kortfristig del	23 656 530
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	265 632
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 062 528
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,48%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga 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	2,28%	2026-11-12	11 156 530	265 632
Nordea	2,49%	2026-05-07	12 500 000	0
Nordea	2,66%	2027-04-21	11 420 000	0
			35 076 530	265 632

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	23 656 530
Kortfristig del	23 656 530

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	417 545	444 840
Upplupna räntekostnader	124 987	155 861
Övriga upplupna kostnader	349 094	308 732
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	891 626	909 433

Årsredovisningen har beslutats 2026-03-24.

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.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Rosenbrödet i Stockholm
Org.nr 769613-9406

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Rosenbrödet i Stockholm för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Rosenbrödet i Stockholms 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. 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 för LCE 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 för LCE 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, förfälskning, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Rosenbrödet i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 försummelse 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magnus Pettersson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Rosenbrödet i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Rolf Wahman

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 14:39:01



Peter Rodulfo Lindholm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 18:09:58



Lisa Wrede

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-28 kl. 10:04:11



Tomas Boylind

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 14:58:11



William Viberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 16:22:00



Annika Oldenburg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 15:22:39



Magnus Pettersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-05 kl. 23:24:04



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 07:43:36



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Rosenbrödet i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Magnus Pettersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 19:24:16



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 07:41:59



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.