

Årsredovisning 2025

Brf RTB (Rosengårds Trivsamma Bostäder)

769607-5709



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf RTB (Rosengårds Trivsamma Bostäder)

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

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 Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-10-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-12-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Taxeringsrevisorn 4		Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1990.

Föreningen har 8 hyreslägenheter och 96 bostadsrätter om totalt 9 085 kvm och 6 lokaler om 309 kvm. Byggnadernas totalyta är 9 394 kvm.

Styrelsens sammansättning

Wamid Abdulrasoll	Ordförande
Feras Alkhen	Styrelseledamot
Shir-Khani Ferydon	Styrelseledamot
Zelman Silberthau	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två ledamöter i föreningen.

Revisorer

Tommy Nilsson	Auktoriserad revisor
Yue Xin	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2024-2025 ● Fasad

Planerade underhåll

2026 ● Hiss renovering trappa 1

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2026-01-01 med 3%.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Föreningen har haft historiska frågor avseende kostnadsfördelning kopplade till gemensamma installationer med angränsande förening.

Dessa frågor hänför sig till äldre perioder och har inte påverkat föreningens löpande drift.

Motparten har under 2025 försatts i konkurs, och eventuella kvarstående frågor hanteras inom ramen för konkursboet.

I dagsläget finns inget fastställt krav eller pågående process riktad mot föreningen.

Styrelsen följer utvecklingen och gör bedömningen att eventuella ekonomiska konsekvenser, om sådana skulle uppstå, är begränsade och hanterbara.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 116 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 119 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 347 138	9 193 696	9 043 651	8 233 450
Resultat efter fin. poster	-640 913	-652 971	1 579 750	391 582
Soliditet (%)	35	34	34	33
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	119 551 000	104 745 000	104 745 000	104 745 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 029	1 026	1 030	914
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,1	86,7	86,9	86,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 768	7 025	7 200	7 375
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 670	6 401	6 560	6 583
Sparande / kvm totalyta, kr	119	229	308	165
Elkostnad / kvm totalyta, kr	49	46	51	70
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	129	118	115	102
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	66	69	61	52
Energikostnad / kvm totalyta, kr	243	232	227	224
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,86	2,82	2,40	1,91
Räntekänslighet (%)	6,58	6,85	6,99	8,07

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott enligt resultaträkningen främst på grund av att föreningen har ändrat redovisningsprincip från K2 till K3, vilket har medfört en markant ökning av avskrivningarna.

Styrelsen bedömer att underskottet är av engångskaraktär och att föreningens långsiktiga ekonomiska ställning är stabil.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	39 911 057	-	323 400	40 234 457
Upplåtelseavgifter	3 885 943	-	208 600	4 094 543
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-11 009 374	-652 971	-	-11 662 344
Årets resultat	-652 971	652 971	-640 913	-640 913
Eget kapital	32 134 656	0	-108 913	32 025 743

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 662 344
Årets resultat	-640 913
Totalt	-12 303 257

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 121 758
Balanseras i ny räkning	-13 425 015
	-12 303 257

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	9 347 138	9 193 696
Övriga rörelseintäkter	3	55 536	6 548
Summa rörelseintäkter		9 402 674	9 200 244
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 057 592	-6 746 854
Övriga externa kostnader	9	-731 620	-391 065
Personalkostnader	10	-140 165	-175 709
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 601 400	-1 045 452
Summa rörelsekostnader		-8 530 777	-8 359 080
RÖRELSERESULTAT		871 897	841 164
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		31 123	67 912
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 543 933	-1 562 047
Summa finansiella poster		-1 512 810	-1 494 135
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-640 913	-652 971
ÅRETS RESULTAT		-640 913	-652 971

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	87 279 454	88 880 854
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		87 279 454	88 880 854
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		87 279 454	88 880 854
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		187 372	366 498
Övriga fordringar	14	134 625	140 632
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	592 720	571 283
Summa kortfristiga fordringar		914 717	1 078 413
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 831 293	3 393 360
Summa kassa och bank		3 831 293	3 393 360
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 746 010	4 471 773
SUMMA TILLGÅNGAR		92 025 464	93 352 627

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 329 000	43 797 000
Summa bundet eget kapital		44 329 000	43 797 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 662 344	-11 009 374
Årets resultat		-640 913	-652 971
Summa ansamlad förlust		-12 303 257	-11 662 344
SUMMA EGET KAPITAL		32 025 743	32 134 656
Avsättningar			
Avsättningar		4 508 167	4 508 167
Summa avsättningar		4 508 167	4 508 167
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	42 641 215	20 499 500
Övriga långfristiga skulder		21 000	0
Summa långfristiga skulder		42 662 215	20 499 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 627 115	34 155 834
Leverantörsskulder		372 842	321 651
Skatteskulder		14 401	0
Övriga kortfristiga skulder		81 515	18 782
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 733 467	1 714 038
Summa kortfristiga skulder		12 829 340	36 210 304
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 025 464	93 352 627

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	871 897	841 164
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 601 400	1 045 452
	2 473 297	1 886 616
Erhållen ränta	31 123	67 912
Erlagd ränta	-1 580 716	-1 528 029
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	923 704	426 499
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	163 695	-196 148
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	184 537	113 047
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 271 936	343 399
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Nyupplåtelse	532 000	0
Amortering av lån	-1 387 004	-1 357 622
Depositioner	21 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-834 004	-1 357 622
ÅRETS KASSAFLÖDE	437 932	-1 014 223
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 393 360	4 407 584
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 831 293	3 393 360

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf RTB (Rosengårds Trivsamma Bostäder) 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.

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.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	0,85 %
Yttertak	4,25 %
Fasader	3,40 %
Balkonger	1,70 %
Fönster	2,13 %
Stamledningar VA	2,83 %
Stamledningar Värme	1,42 %
Styr & övervakning	5,67 %
Ventilation	3,40 %
El	2,43 %
Hissar	5,67 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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	8 249 268	8 011 539
Hysesintäkter, bostäder	569 586	629 526
Hysesintäkter, lokaler	238 342	242 397
Hysesintäkter, p-platser	120 395	116 567
Intäktsreduktion	-17 823	-60
El	6 000	8 153
Värme	0	1 500
Övriga intäkter	181 370	184 074
Summa	9 347 138	9 193 696

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	8 650	6 548
Försäkringsersättning	46 886	0
Summa	55 536	6 548

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	997 783	1 025 137
Besiktning och service	100 593	95 395
Trädgårdsarbete	270 750	95 375
Snöskottning	5 625	7 500
Övrigt	0	17 831
Summa	1 374 751	1 241 238

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	50 110	39 296
Bostäder	65 876	2 625
Bostäder VVS	0	15 250
Tvättstuga	144 175	116 395
Trapphus/port/entr	43 000	46 000
Källarutrymmen	64 725	4 250
Soprum/miljöanläggning	33 702	22 813
Dörrar och lås/porttele	49 424	51 891
Övriga gemensamma utrymmen	16 938	1 375
VA	21 263	8 941
Värme	42 813	2 063
Ventilation	168 828	174 558
El	139 188	63 913
Hissar	110 341	160 781
Tak	18 750	1 313
Fasader	2 750	50 889
Fönster	2 750	0
Gård/markytor	8 125	0
Försäkringsärende/vattenskada	15 125	4 405
Summa	997 880	766 755

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	8 125	0
Övriga gemensamma utrymmen	22 875	0
VA	61 250	0
Fasader	63 864	1 562 664
Summa	156 114	1 562 664

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	459 406	388 529
Uppvärmning	1 207 718	1 003 837
Vatten	617 605	588 969
Sophämtning	326 519	354 363
Summa	2 611 248	2 335 698

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	211 142	198 961
Övrigt	27 146	26 634
Självrisker	25 701	0
Tomträttsavgälder	343 580	343 580
Kabel-TV	105 345	104 553
Bredband	8 156	6 071
Fastighetsskatt	196 530	160 700
Summa	917 600	840 499

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	79 680	49 984
Övriga förvaltningskostnader	442 407	158 870
Juridiska kostnader	31 592	44 484
Revisionsarvoden	37 531	40 157
Ekonomisk förvaltning	85 572	81 632
Konsultkostnader	54 838	15 938
Summa	731 620	391 065

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	105 840	114 600
Sociala avgifter	33 254	60 086
Övriga personalkostnader	1 071	1 023
Summa	140 165	175 709

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 543 933	1 562 026
Övriga räntekostnader	0	21
Summa	1 543 933	1 562 047

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	104 726 875	104 726 875
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	104 726 875	104 726 875
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-15 846 021	-14 800 569
Årets avskrivning	-1 601 400	-1 045 452
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 447 421	-15 846 021
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	87 279 454	88 880 854
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	98 164 000	81 758 000
Taxeringsvärde mark	21 387 000	22 987 000
Summa	119 551 000	104 745 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 249	6 249
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 249	6 249
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 249	-6 249
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 249	-6 249
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	134 625	132 953
Skattefordringar	0	7 679
Summa	134 625	140 632

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 804	44 989
Fastighetsskötsel	170 457	84 643
Försäkringspremier	45 850	211 142
Kabel-TV	26 782	26 310
Tomträtt	256 930	171 790
Bredband	0	731
Förvaltning	35 897	31 678
Summa	592 720	571 283

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2026-11-19	3,73 %	750 000	781 250
SBAB	2026-12-21	3,67 %	5 251 034	6 551 034
SBAB	2027-01-12	3,79 %	20 499 500	20 499 500
SBAB	2026-12-30	3,66 %	986 780	993 274
SBAB	2026-12-18	3,67 %	490 625	500 000
SBAB	2027-01-04	3,73 %	837 402	844 433
SBAB	2027-01-14	3,77 %	20 498 500	20 498 500
SBAB	2026-12-21	3,67 %	3 148 676	3 174 761
SBAB	2027-01-04	3,73 %	805 813	812 582
Summa			53 268 330	54 655 334
Varav kortfristig del			10 627 115	34 155 834

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 374 460 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	558 329	544 207
Fastighetsskötsel	0	13 373
El	35 713	35 716
Uppvärmning	182 653	152 538
Utgiftsräntor	35 579	72 362
Vatten	46 153	49 924
Löner	52 874	52 874
Sociala avgifter	16 613	16 613
Förutbetalda avgifter/hyror	805 553	776 431
Summa	1 733 467	1 714 038

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	71 808 000	71 808 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-01.

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

Malmö

Wamid Abdulrasoll
Ordförande

Feras Alkhen
Styrelseledamot

Shir-Khani Ferydon
Styrelseledamot

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

Tommy Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.06.2026 13:42

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 02.06.2026 09:39

DOCUMENT ID:

HkZyA_Znlzg

ENVELOPE ID:

SkCTdZngMe-HkZyA_Znlzg

DOCUMENT NAME:

Brf RTB (Rosengårds Trivsamma Bostäder), 769607-570
9 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:

c7edef464425bf614f08ccd30effc6e9f9c90b125cf6941a
b75034608aa24ff80ca286d09ceea4df82ceb898903812
89e031a2a66ec4b9755819a6961ad1d905

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. Wamid Abdulrasoll wamid_oa70@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.06.2026 09:44 02.06.2026 09:40	eID Low	Swedish BankID IP: 155.137.24.87
2. FERAS ALKHEN feras_alkhen@yahoo.com	 Signed Authenticated	02.06.2026 10:19 02.06.2026 10:18	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.212
3. FERYDON SHIR-KHANI simonaslan@yahoo.se	 Signed Authenticated	02.06.2026 13:39 02.06.2026 13:36	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.105.188
4. Tommy Per Erik Nilsson tommy.nilsson@hummelkappen.se	 Signed Authenticated	02.06.2026 13:42 02.06.2026 13:42	eID Low	Swedish BankID IP: 188.126.66.82

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen RTB (Rosengårds Trivsamma Bostäder)

Org.nr 769607-5709

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen RTB (Rosengårds Trivsamma Bostäder) för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen RTB (Rosengårds Trivsamma Bostäder)s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen RTB (Rosengårds Trivsamma Bostäder) för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen RTB (Rosengårds Trivsamma Bostäder) enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 vi 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 vår 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

Hummelkläppen i Stockholm AB

Tommy Nilsson

Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.06.2026 13:43

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 02.06.2026 09:39

DOCUMENT ID:

H110u-hgfe

ENVELOPE ID:

SyAaOZnxGe-H110u-hgfe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 - Bostadsrättsföreningen RTB (Rosengårds Trivsamma Bostäder).pdf

2 pages

SHA-512:

0038175bdb3536fc0532d5155c5e1cb287244c964e58e
df484790438ad9584689e627337ff4d550ef3e2e7bd0ebe
37c7fce7e945461989f0da7f6862a3d29c68

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tommy Per Erik Nilsson	Signed	02.06.2026 13:43	eID	Swedish BankID
tommy.nilsson@hummelk lappen.se	Authenticated	02.06.2026 13:43	Low	IP: 188.126.66.82

* 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