

Årsredovisning

för

Bostadsrättsförening Rosenhäll Linköping Lakejen

769620-2451

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsförening Rosenhäll Linköping Lakejen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Linköping.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger Lakejen 9 i Linköpings kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 35 lägenheter uppförda.

Byggnaderna är uppförda 2018. Fastighetens adress är Rosengatan 1 A-C.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Folksam Ömsesidig Sakförsäkring.

Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 ROK: 9 st

2 ROK: 4 st

3 ROK: 14 st

4 ROK: 7 st

5 ROK: 1 st

Totalt: 35 st

Dessutom tillkommer

MC-plats: 2 st

Lokaler: 2 st

Garage: 24 st

Total bostadsarea: 2 740 m²

Total lokalarea: 790 m²

Årets taxeringsvärde: 94 502 000 kr

Föregående års taxeringsvärde: 94 288 000 kr

Under året har Estate Concierge Linköping AB biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 388 tkr och planerat underhåll för 6 tkr (Hissbesiktning).

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2023 och visar ett underhållsbehov på 254 tkr per år för de närmaste 30 åren. För att klara av det framtida underhållsbehovet sätts en årlig summa av till en fond för yttre underhåll och med hänsyn till det ingående fondvärdet blir den årliga rekommenderade fondavsättningen 323 tkr (92 kr/kvm). Denna summa kan sättas i relation till nyckeltalet sparande i flerårsöversikten för att se om föreningen har ett sparande som täcker det framtida underhållet av fastigheten.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 maj 2025.

Efter ordinarie årsstämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Ann-Kristin Adolfsson
Susanne Hagald
Carina Lindgren
Johan Richard
Adam Rosén Novaresi

Uppdrag

Ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Mandat t.o.m ordinarie stämma

2026
2026
2026
2027
2027

Styrelsesuppleanter

Pernilla Nilsson

Uppdrag

Suppleant

2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

WeAudit Sweden AB, Emil Pettersson
Susanne Holmström

Uppdrag

Auktoriserad revisor
Förtroendevald revisor

Mandat t.o.m ordinarie stämma

2026
2026

Revisorsuppleanter

Eva Donderer

Uppdrag

Förtroendevald revisor

Mandat t.o.m ordinarie stämma

2026

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Viktiga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen sammanträder regelbundet månadsvis och har under året haft god närvaro. Vi har som förut bjudit in till två städdagar, en på våren och en under hösten.

Vi har under året arbetat med att förbättra planteringen ut mot Rosengatan genom att delvis själva rensa vid behov men även tillfört ny jord för att växtligheten ska förbättras.

Föreningen har tre fasta lån, varav ett förföll i januari 2026 och de övriga förfaller under 2027 respektive 2028. I början av 2026 tecknade vi ett nytt lån med förfalldatum 2027 och en räntesats på 2,37%.

Under året har vi avslutat vårt konto hos Swedbank och har nu både kassa och lån under förvaltning av Handelsbanken. Delar av vår kassa har placerats som bundna medel för att erhålla bättre ränta.

Efter diverse problem med funktion på garageporten har den ersatts med två helt nya portar och ny motorfunktion.

Efter problem med vår golvvärme har arbete gjorts i ett antal lägenheter under ledning av Estate. Problemen har varit av olika karaktär i lägenheterna och fel i den gemensamma centralen i källaren har även rättats till.

Vi har omförhandlat serviceavtalet med vår förvaltare, Estate, så att uppsägning är möjlig under 2026. Under året har vi löpande haft uppföljningsmöten med Estate för att diskutera omfattning och kvalitet på de tjänster som ingår i avtalet.

I samband med ett större elavbrott under hösten slutade automatiken för dörrpassage och porttelefon att fungera i 1C. Detta blev ett tämligen komplicerat reparations- och försäkringsärendande som kommer slutföras under 2026.

Vi har bytt leverantör för servicetjänster på våra hissar. Ny leverantör är Nordisk Hiss AB. Ny leverantör erbjöd motsvarande omfattning till ett bättre pris.

Den förlängda garantin, efter 5-års besiktning, genomfördes med flera besiktningsmöten under sista kvartalet. Vi har efter detta fått ytterligare ett år förlängd garanti på samtliga delar av trall, uteplatser och balkonger. Vi väntar fortfarande på besked avseende utomhustrapp i 1A och de sprickor som uppstått efter att Åhlin&Ekeröth under året gjort om hela trappsättningen.

Upplysning vid förlust

Årets förlust kan härledas till dels ökade räntekostnader och höga avskrivningar men också ökade driftskostnader. För att bedöma föreningens kapacitet att finansiera kommande planerat underhåll, jämförs sparandet per kvadratmeter med det rekommenderade sparandet enligt underhållsplanen. För närvarande ligger föreningens sparande på 28 kr/kvm, vilket är lägre än det rekommenderade sparandet på 92 kr/kvm. Detta indikerar att föreningen inte uppfyller sitt sparande enligt den 30-åriga underhållsplanen. Under budgetarbetet hösten 2025 diskuterades att en justering av avgiften skulle göras till 2026. Beslut om detta togs i december 2025 och resulterade i en avgiftshöjning på 8% från och med den 1 januari 2026. För att nå det rekommenderade sparandet enligt underhållsplanen, samt att klara ett positivt kassaflöde, kommer föreningen under det kommande budgetarbetet för 2027 att granska och eventuellt justera både intäkter och kostnader ytterligare. Föreningen har haft positivt kassaflöde under 2025, man planerar även positivt kassaflöde för 2026 efter senaste avgiftshöjningen.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	132 520 000	853 500	-5 611 704	-1 100 501	126 661 295
Disposition av föregående års resultat:			-1 100 501	1 100 501	0
Reservering underhållsfond		323 000	-323 000		0
Årets resultat				-1 202 214	-1 202 214
Belopp vid årets utgång	132 520 000	1 176 500	-7 035 205	-1 202 214	125 459 081

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 035 205
årets fondreservering enligt stadgarna	-323 000
årets förlust	-1 202 214
	-8 560 419
behandlas så att i ny räkning överföres	-8 560 419
	-8 560 419

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resulträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 019 258	2 669 504
Övriga rörelseintäkter		28 826	85 906
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 048 083	2 755 410
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 577 002	-1 342 701
Övriga externa kostnader	4	-135 144	-199 146
Personalkostnader	5	-60 552	-65 684
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 278 848	-1 278 848
Summa rörelsekostnader		-3 051 546	-2 886 379
Rörelseresultat		-3 462	-130 969
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 876	515
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 201 628	-970 047
Summa finansiella poster		-1 198 752	-969 532
Resultat efter finansiella poster		-1 202 214	-1 100 501
Resultat före skatt		-1 202 214	-1 100 501
Årets resultat		-1 202 214	-1 100 501

Balansräkning

Not 2025-12-31 2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 6 164 294 472 165 573 319
Summa materiella anläggningstillgångar 164 294 472 165 573 319

Summa anläggningstillgångar 164 294 472 165 573 319

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar 10 494 5 756
Övriga fordringar 52 500 65 865
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 46 997 51 300
Summa kortfristiga fordringar 109 991 122 921

Kassa och bank

Kassa och bank 1 167 940 1 041 309
Summa kassa och bank 1 167 940 1 041 309
Summa omsättningstillgångar 1 225 431 1 111 730

SUMMA TILLGÅNGAR 165 572 403 166 737 549

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		132 520 000	132 520 000
Fond för yttre underhåll		1 176 500	853 500
Summa bundet eget kapital		133 696 500	133 373 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 035 205	-5 611 704
Årets resultat		-1 202 214	-1 100 501
Summa fritt eget kapital		-8 237 419	-6 712 205
Summa eget kapital		125 459 081	126 661 295
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	26 235 448	25 953 063
Summa långfristiga skulder		26 235 448	25 953 063
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		12 902 807	13 404 724
Leverantörsskulder		228 652	117 231
Skatteskulder		41 760	41 760
Övriga skulder		91 172	100 898
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	613 483	458 578
Summa kortfristiga skulder		14 012 446	14 123 191
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		165 572 403	166 737 549

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 462	-130 969
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 278 848	1 278 848
Erhållen ränta	2 876	515
Erlagd ränta	-1 201 628	-970 047
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	76 634	178 347
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-4 738	-2 707
Förändring av kortfristiga fordringar	17 668	40 276
Förändring av leverantörsskulder	111 421	-42 121
Förändring av kortfristiga skulder	145 178	38 373
Kassaflöde från den löpande verksamheten	269 529	212 168
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-219 532	-270 508
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-219 532	-270 508
Årets kassaflöde	126 631	-58 340
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 041 309	1 099 648
Likvida medel vid årets slut	1 167 940	1 041 308

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 År
Standardförbättringar	25 År

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	-2 601 368	-2 282 796
Hysesintäkter garage momsregistrerade	-309 235	-293 760
Debiterade elavgifter moms	-108 600	-92 895
Öres- och kronutjämning	-54	-52
	-3 019 258	-2 669 503

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, sophantering, internet 250 mbit Fiber och tv-paket lagom, detta via Telia.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Reparationer	388 687	222 323
Fastighetsskatt	20 880	20 880
Fastighetsförsäkring	34 879	33 693
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	103 772	103 850
Rabatt/återbäring från RB	-400	-3 952
Obligatoriska besiktningar	5 688	23 746
Snö- och halkbekämpning	24 845	29 073
Förbrukningsinventarier/material	13 882	5 453
Vatten	73 347	68 738
Fastighetsel	245 191	232 085
Uppvärmning	239 634	221 395
Sophämtning	58 357	57 251
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	348 930	313 209
Inre skötsel/städ extra	15 476	14 958
	1 573 168	1 342 702

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader (gruppkonto)	50 927	127 740
Ersättningar till revisor	32 875	27 511
Övriga förvaltningskostnader	20 531	19 704
Pantförskrivningsavgifter	13 524	2 579
Bankkostnader	3 670	3 494
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	6 445	1 150
Programvaror	7 172	6 168
Hyra för garage	0	10 800
	135 144	199 146

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden	45 276	49 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	1 050	1 050
Sociala kostnader	14 226	15 534
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	60 552	65 684

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	173 346 471	173 346 471
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	173 346 471	173 346 471
Ingående avskrivningar	-7 773 152	-6 494 304
Årets avskrivningar	-1 278 848	-1 278 848
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 052 000	-7 773 152
Utgående redovisat värde	164 294 471	165 573 319
Bokfört värde byggnader	144 294 471	145 573 319
Bokfört värde mark	20 000 000	20 000 000
	164 294 471	165 573 319

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	39 138 255	39 357 787
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kredinstitut	-84 960	-202 540
Nästa års omförhandling på kortfristiga skulder till kredinstitut	-12 817 847	-13 202 184
	26 235 448	25 953 063

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Stadshypotek	2,76	2028-01-30	13 202 184	16 992	13 185 192
Stadshypotek	3,42	2026-01-30	12 952 419	134 572	12 817 847
Stadshypotek	3,17	2027-01-30	13 203 184	67 968	13 135 216
			39 357 787	219 532	39 138 255

Under nästa verksamhetsår har föreningen 1 lån som ska villkorsändras. Detta lån redovisas som kortfristigt enligt god redovisningssed men kommer att förlängas då föreningens lånefinansiering är långfristig. Faktisk kortfristig del (amortering) på föreningens lån uppgår till 219 532 kr årligen. Föreningen planerar fortfarande att amortera på lån trots amorteringsfrihet.

Ny ränta vid omförhandling av lån 2025-01-30 fastställd till 2,76% samt amorteringsfrihet.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	200 798	161 064
Upplupna elavgifter	25 124	26 964
Upplupna vattenavgifter	6 469	5 796
Upplupna värmekostnader	31 803	30 478
Upplupna kostnader för renhållning	6 479	3 203
Upplupna revisionsarvoden	12 500	12 500
Upplupna styrelsearvoden	60 552	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	269 757	219 823
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	-1 250
	613 482	458 578

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	40 780 000	40 780 000
	40 780 000	40 780 000

Signaturer

Årsredovisningen beslutades 2026-04-21

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ann-Kristin Adolfsson
Ordförande

Susanne Hagald

Carina Lindgren

Johan Richard

Adam Rosén Novaresi

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

WeAudit Sweden AB

Emil Pettersson
Auktoriserad revisor

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Susanne Holmström
Förtroendevald revisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning 2025, BRF Rosenhäll

ID: bf1614d0-42e7-11f1-9e71-af42fb93def8

Status: Signerat av alla

Skapat: 2026-04-28

Underskrifter

BRF Rosenhäll 769620-2451

Ann-Kristin Adolfsson

Ann-Cristin.Adolfsson@saabgroup.com

Signerat: 2026-04-28 12:39 BankID Karin Ann-Kristin Adolfsson

BRF Rosenhäll 769620-2451

Carina Lindgren

bakareboda359@gmail.com

Signerat: 2026-04-28 16:19 BankID ÅSE CARINA LINDGREN

BRF Rosenhäll 769620-2451

Susanne Hagald

susannehagald@gmail.com

Signerat: 2026-04-28 22:24 BankID Susanne Hagald

BRF Rosenhäll 769620-2451

Emil Pettersson

emil.pettersson@weaudit.se

Signerat: 2026-04-30 12:14 BankID Emil Lars-Henrik Pettersson

BRF Rosenhäll 769620-2451

Johan Richard

johan@richardfamily.se

Signerat: 2026-04-28 16:16 BankID Bengt Johan Richard

BRF Rosenhäll 769620-2451

Susanne Holmström

susanne.holmstrom@gmail.com

Signerat: 2026-04-28 22:24 BankID SUSANNE

HOLMSTRÖM

BRF Rosenhäll 769620-2451

Adam Rosén Novaresi

adam.novaresi@toyota-industries.eu

Signerat: 2026-04-29 17:49 BankID ADAM MOURNIE

ROSÉN NOVARESI

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Reviderad ÅR 2025, BRF Rosenhäll.pdf	426.7 kB	1fd1 5645 330f cf3e 3231 c1d1 7234 6ee7 0b8f f2e5 7ece 0821 ac68 a096 3ce9 e3b2

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2026-04-28	12:09	Skapat Homa Gimenez, Estate Concierge AB 5568493596. IP: 212.247.194.234

Händelser

2026-04-28	12:39	Signerat Ann-Kristin Adolfsson, BRF Rosenhäll Genomfört med: BankID av Karin Ann-Kristin Adolfsson. IP: 136.163.203.4
2026-04-28	16:16	Signerat Johan Richard, BRF Rosenhäll Genomfört med: BankID av Bengt Johan Richard. IP: 81.224.150.98
2026-04-28	16:19	Signerat Carina Lindgren, BRF Rosenhäll Genomfört med: BankID av ÅSE CARINA LINDGREN. IP: 81.224.150.60
2026-04-28	22:24	Signerat Susanne Holmström, BRF Rosenhäll Genomfört med: BankID av SUSANNE HOLMSTRÖM. IP: 194.17.3.55
2026-04-28	22:24	Signerat Susanne Hagald, BRF Rosenhäll Genomfört med: BankID av Susanne Hagald. IP: 212.93.45.201
2026-04-29	17:49	Signerat Adam Rosén Novaresi, BRF Rosenhäll Genomfört med: BankID av ADAM MOURNIE ROSÉN NOVARESI. IP: 195.184.68.33
2026-04-30	12:14	Signerat Emil Pettersson, BRF Rosenhäll Genomfört med: BankID av Emil Lars-Henrik Pettersson. IP: 95.203.19.11

Verifikat utfärdat av Svensk e-identitet AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.22



WeAudit

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Rosenhäll Linköping Lakejen

Org.nr 769620-2451

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Rosenhäll Linköping Lakejen för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 de 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. De 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

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 revisionsred 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 Bostadsrättsförening Rosenhäll Linköping Lakejen för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 tryggsamt 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.

Karlstad per den dag som framgår av elektronisk underskrift

WeAudit Sweden AB

Emil Pettersson

Auktoriserad revisor

Verifikat

Titel: Revisionsberättelse Rosenhäll 2025
ID: fd63f660-43e3-11f1-9e71-af42fb93def8

Status: Signerat av alla
Skapat: 2026-04-29

Underskrifter

BRF Rosenhäll 769620-2451
Emil Pettersson
emil.pettersson@weaudit.se
Signerat: 2026-04-30 12:14 BankID Emil Lars-Henrik Pettersson

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Revisionsberättelse Rosenhäll.pdf	399.8 kB	2436 99e5 1635 f027 a166 3e20 50f5 785d e46a 4879 708e 3607 71c2 bc25 caff a8f2

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2026-04-29	17:57	Skapat Homa Gimenez, Estate Concierge AB 5568493596. IP: 212.247.194.234
2026-04-30	12:14	Signerat Emil Pettersson, BRF Rosenhäll Genomfört med: BankID av Emil Lars-Henrik Pettersson. IP: 95.203.19.11



Verifikat utfärdat av Svensk e-identitet AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.22

Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Rosenhäll Lakejen, organisationsnummer 769620-2451

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i Bostadsrättsföreningen Rosenhäll Lakejen för räkenskapsåret 2025-01-01—2025-12-31. Granskningen har utförts enligt god sed för det slaget av granskning.

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomiskt synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen varit tillräcklig. Jag finner därför ingen anledning till att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

Linköping 2025-04-21

Susanne Holmström

Förtroendevald revisor

Verifikat

Titel: uttalande föreningsrevisor Rosenhäll
ID: ba7e8890-3ff8-11f1-9643-eb03cee29ea4

Status: Signerat av alla
Skapat: 2026-04-24

Underskrifter

Susanne Holmström
susanne.holmstrom@gmail.com
Signerat: 2026-04-28 22:23 BankID 196108031946, SUSANNE
HOLMSTRÖM

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
rev.berättelse slutrevision föreningsrevisor.pdf	347.5 kB	4a33 55ef 955a 8488 50aa 1f78 2485 5dbc 91d6 0cd3 a062 ac0e 6370 c9a2 34e9 580e

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2026-04-24	18:18	Skapat Homa Gimenez, Estate Concierge AB 5568493596. IP: 194.68.222.239
2026-04-28	22:23	Signerat Susanne Holmström Genomfört med: BankID av SUSANNE HOLMSTRÖM, 196108031946. IP: 194.17.3.55



Verifikat utlärdat av Svensk e-identitet AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.22