



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Roslagsgården

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

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 17</b> |

# 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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-11-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-10-26 och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-28 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    |
|----------------------|---------|-----------|
| Baggen 4             | 2002    | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1903 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 2 066 kvm 1 lokal och 2 bostadsrättslokaler om totalt 126 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 200 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Emma Lindblom      | Ordförande      |
| Douglas Martinsson | Styrelseledamot |
| Eric Pontus Stadig | Styrelseledamot |
| Truls Browall      | Styrelseledamot |

### Valberedning

David Brolin

Daniel Eliassen

### Firmateckning

Firma tecknas av två ledamöter i förening

## Revisorer

Julia Tjärnlund Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2039.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

|           |   |                                                                                                                                                    |
|-----------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2017      | ● | Putslagning murar på båda gårdarna och lagning puts på fasad på innergård. - Klart                                                                 |
| 2018      | ● | Vattenläckage - Klart. Orsakat av bristande tätskikt hos boende.                                                                                   |
| 2018-2019 | ● | OVK - Klart                                                                                                                                        |
| 2019      | ● | Målning trapphus<br>Nedtagning av träd                                                                                                             |
| 2020      | ● | Stamspolning<br>Installation fiber<br>Vattenskada - Två vattenskador orsakade av bristande tätskikt hos boende klart<br>Hiss - Utbyte av hisslinor |
| 2021      | ● | Vattenskada<br>Renovering portar                                                                                                                   |
| 2022      | ● | Renovering av del av fasad                                                                                                                         |
| 2024-2025 | ● | Relining                                                                                                                                           |
| 2025      | ● | Vattenskada                                                                                                                                        |

## Planerade underhåll

|      |   |                                              |
|------|---|----------------------------------------------|
| 2026 | ● | Fönster - renovering<br>Undercentral (värme) |
|------|---|----------------------------------------------|

## Avtal med leverantörer

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| Bredband                           | Bahnhof      |
| Fastighetsskötsel och -förvaltning | Forstena     |
| Kameral förvaltning                | SBC          |
| Städning                           | Kristallrent |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Förändringar i avtal

Fastighetsförsäkringen förnyades efter årets utgång med förbättrad skydd till samma kostnad som tidigare som resultat.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 49 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 52 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 907 635  | 1 758 924  | 1 686 854  | 1 405 619  |
| Resultat efter fin. poster                         | 226 021    | -1 936 629 | -1 832     | -22 643    |
| Soliditet (%)                                      | 0          | 0          | 21         | 20         |
| Yttre fond                                         | 287 901    | 1 836 825  | 1 548 789  | 1 260 753  |
| Taxeringsvärde                                     | 95 967 000 | 96 012 000 | 96 012 000 | 96 012 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 789        | 721        | 697        | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 67,7       | 85,4       | 86,4       | -          |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 2 456      | 2 493      | 1 589      | 1 617      |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 2 373      | 2 418      | 1 541      | 1 568      |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | -8         | 3          | 36         | 26         |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 21         | 20         | 19         | 23         |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 213        | 237        | 188        | 165        |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 46         | 47         | 33         | 26         |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 280        | 304        | 239        | 215        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,76       | 3,90       | 4,00       | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 3,11       | 3,46       | 2,28       | -          |

**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.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2024-12-31      | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2025-12-31      |
|--------------------------|-----------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-----------------|
| Insatser                 | 442 000         | -                                            | -                               | 442 000         |
| Upplåtelseavgifter       | 1 933 000       | -                                            | -                               | 1 933 000       |
| Fond, yttre<br>underhåll | 1 836 825       | -1 836 825                                   | 287 901                         | 287 901         |
| Balkongfond              | 136 620         | -                                            | 8 460                           | 145 080         |
| Kapitaltillskott         | 306 714         | -                                            | -                               | 306 714         |
| Balanserat resultat      | -3 692 535      | -99 804                                      | -287 901                        | -3 935 160      |
| Årets resultat           | -1 936 629      | 1 936 629                                    | 226 021                         | 226 021         |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>-974 005</b> | <b>0</b>                                     | <b>234 481</b>                  | <b>-739 524</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -3 792 339        |
| Årets resultat                                                     | 226 021           |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -287 901          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-3 854 219</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 16 100            |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-3 838 119</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2025              | 2024              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 907 636         | 1 758 924         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 571 821           | 42 946            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>2 479 457</b>  | <b>1 801 870</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 557 244        | -3 299 898        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -496 270          | -157 273          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -33 703           | -33 703           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -29 651           | -80 184           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-2 116 869</b> | <b>-3 571 058</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>362 588</b>    | <b>-1 769 188</b> |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 9 177             | 19 587            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -145 744          | -187 028          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-136 568</b>   | <b>-167 441</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>226 021</b>    | <b>-1 936 629</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>226 021</b>    | <b>-1 936 629</b> |



Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12, 18 | 3 368 887  | 3 398 538  |
| Maskiner och inventarier                     | 13     | 0          | 0          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 3 368 887  | 3 398 538  |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 3 368 887  | 3 398 538  |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |        |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 33 070     | 43 366     |
| Övriga fordringar                            | 14     | 1 221 086  | 998 173    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15     | 45 852     | 18 664     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 1 300 008  | 1 060 203  |
| <b>Kassa och bank</b>                        |        |            |            |
| Kassa och bank                               |        | 357 415    | 353 812    |
| Summa kassa och bank                         |        | 357 415    | 353 812    |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 1 657 423  | 1 414 015  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 5 026 310  | 4 812 553  |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 2 681 714         | 2 681 714         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 287 901           | 1 836 825         |
| Balkongfond                                  |        | 145 080           | 136 620           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>3 114 695</b>  | <b>4 655 159</b>  |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -4 080 240        | -3 692 535        |
| Årets resultat                               |        | 226 021           | -1 936 629        |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-3 854 219</b> | <b>-5 629 164</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>-739 524</b>   | <b>-974 005</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 5 220 000         | 5 320 000         |
| Leverantörsskulder                           |        | 198 854           | 153 773           |
| Skatteskulder                                |        | 7 694             | 7 180             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 339 287           | 305 605           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>5 765 835</b>  | <b>5 786 558</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>5 026 310</b>  | <b>4 812 553</b>  |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2025             | 2024              |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>362 588</b>   | <b>-1 769 188</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 29 651           | 80 184            |
|                                                                                 | <b>392 239</b>   | <b>-1 689 004</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 9 177            | 19 587            |
| Erlagd ränta                                                                    | -147 190         | -181 952          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>254 226</b>   | <b>-1 851 369</b> |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -119 438         | 14 041            |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 80 723           | 173 036           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>215 510</b>   | <b>-1 664 292</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                   |
| Bundet eget kapital                                                             | 8 460            | 8 460             |
| Upptagna lån                                                                    | 10 551           | 2 000 000         |
| Amortering av lån                                                               | -110 551         | -70 000           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-91 540</b>   | <b>1 938 460</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>123 970</b>   | <b>274 168</b>    |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 335 159</b> | <b>1 060 991</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 459 129</b> | <b>1 335 159</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Roslagsgården 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, 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    | 0,50 % |
| Yttertak            | 0,53 % |
| Fasader             | 0,83 % |
| Balkonger           | 0,83 % |
| Stamledningar VA    | 0,99 % |
| Stamledningar Värme | 0,50 % |
| El                  | 1,13 % |
| Hissar              | 1,24 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

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.

| <b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b> | <b>2025</b>      | <b>2024</b>      |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder          | 1 100 412        | 1 015 443        |
| Årsavgifter lokaler           | 65 872           | 60 790           |
| Hysesintäkter lokaler         | 172 632          | 169 956          |
| Deb. fastighetsskatt          | 31 096           | 29 264           |
| Bredband                      | 78 192           | 78 192           |
| Hyes- och avgiftsrabatt       | 0                | -1 800           |
| Uppvärmning                   | 424 456          | 380 197          |
| Värmeintäkter avräkning       | 0                | -3 683           |
| Påminnelseavgift              | 600              | 240              |
| Dröjsmålsränta                | 114              | 167              |
| Pantsättningsavgift           | 5 292            | 7 355            |
| Överlåtelseavgift             | 10 841           | 4 299            |
| Administrativ avgift          | 1 421            | 343              |
| Andrahandsuthyrning           | 16 707           | 18 160           |
| Öres- och kronutjämning       | 1                | 1                |
| <b>Summa</b>                  | <b>1 907 636</b> | <b>1 758 924</b> |

| <b>NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b> | <b>2025</b>    | <b>2024</b>   |
|--------------------------------------|----------------|---------------|
| Övriga intäkter                      | 308 523        | 17 928        |
| Försäkringsersättning                | 250 000        | 25 018        |
| Återbäring försäkringsbolag          | 13 298         | 0             |
| <b>Summa</b>                         | <b>571 821</b> | <b>42 946</b> |

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                         | 2025           | 2024           |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal             | 67 697         | 73 694         |
| Fastighetsskötsel utöver avtal          | 64 869         | 83 099         |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal     | 30 986         | 31 925         |
| Städning enligt avtal                   | 56 342         | 68 391         |
| Städning utöver avtal                   | 22 183         | 4 238          |
| Hissbesiktning                          | 2 238          | 10 878         |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 80 570         | 0              |
| Gårdkostnader                           | 1 463          | 2 926          |
| Snöröjning/sandning                     | 4 250          | 10 106         |
| Serviceavtal, hissar                    | 6 674          | 0              |
| Mattvätt/Hyrmattor                      | 51 746         | 41 646         |
| Förbrukningsmaterial                    | 1 869          | 2 380          |
| <b>Summa</b>                            | <b>390 886</b> | <b>329 282</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2025           | 2024          |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Hyseslokaler                 | 12 541         | 0             |
| Tvättstuga                   | 0              | 594           |
| Trapphus/port/entr           | 0              | 2 310         |
| Dörrar och lås/porttele      | 8 853          | 0             |
| VVS                          | 12 156         | 23 903        |
| Värmeanläggning/undercentral | 2 560          | 0             |
| Hissar                       | 20 510         | 38 786        |
| Fönster                      | 0              | 9 500         |
| Balkonger/altaner            | 1 400          | 14 566        |
| Vattenskada                  | 127 549        | 3 375         |
| Skador/klotter/skadegörelse  | 16 286         | 0             |
| <b>Summa</b>                 | <b>201 855</b> | <b>93 034</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                    | 2025          | 2024             |
|--------------------|---------------|------------------|
| VVS                | 0             | 1 771 880        |
| Elinstallationer   | 0             | 91 413           |
| Mark/gård/utemiljö | 16 100        | 0                |
| <b>Summa</b>       | <b>16 100</b> | <b>1 863 293</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2025           | 2024           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 46 542         | 43 536         |
| Uppvärmning             | 469 376        | 521 538        |
| Vatten                  | 100 807        | 103 850        |
| Sophämtning/renhållning | 77 040         | 87 254         |
| <b>Summa</b>            | <b>693 765</b> | <b>756 178</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 82 422         | 106 511        |
| Bredband               | 80 482         | 62 800         |
| Fastighetsskatt        | 91 734         | 88 800         |
| <b>Summa</b>           | <b>254 638</b> | <b>258 111</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                | 2025           | 2024           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning               | 2 214          | 369            |
| Tele- och datakommunikation    | 1 929          | 1 439          |
| Juridiska åtgärder             | 343 107        | 0              |
| Inkassokostnader               | 1 850          | 850            |
| Revisionsarvoden internrevisor | 2 700          | 2 700          |
| Styrelseomkostnader            | 6 766          | 10 823         |
| Fritids och trivselkostnader   | 2 886          | 865            |
| Föreningskostnader             | 1 966          | 1 288          |
| Förvaltningsarvode enl avtal   | 71 708         | 68 712         |
| Överlåtelsekostnad             | 12 349         | 8 762          |
| Pantsättningskostnad           | 8 820          | 7 740          |
| Administration                 | 5 668          | 3 735          |
| Konsultkostnader               | 28 536         | 44 309         |
| Föreningsavgifter              | 5 773          | 5 681          |
| <b>Summa</b>                   | <b>496 270</b> | <b>157 273</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2025          | 2024          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden     | 25 000        | 25 000        |
| Arbetsgivaravgifter | 8 703         | 8 703         |
| <b>Summa</b>        | <b>33 703</b> | <b>33 703</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2025           | 2024           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 145 679        | 170 053        |
| Dröjsmålsränta               | 65             | 0              |
| Övriga finansiella kostnader | 0              | 16 975         |
| <b>Summa</b>                 | <b>145 744</b> | <b>187 028</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 6 615 774         | 6 615 774         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>6 615 774</b>  | <b>6 615 774</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -3 217 236        | -3 137 052        |
| Årets avskrivning                             | -29 651           | -80 184           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-3 246 887</b> | <b>-3 217 236</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>3 368 887</b>  | <b>3 398 538</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>2 333 729</i>  | <i>2 333 729</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 33 337 000        | 27 261 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 62 630 000        | 68 751 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>95 967 000</b> | <b>96 012 000</b> |

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                               | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                 |                 |
| Ingående                                      | 122 518         | 122 518         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>122 518</b>  | <b>122 518</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                 |                 |
| Ingående                                      | -122 518        | -122 518        |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-122 518</b> | <b>-122 518</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>0</b>        | <b>0</b>        |



#### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                                | 2025-12-31       | 2024-12-31     |
|--------------------------------|------------------|----------------|
| Skattekonto                    | 17 022           | 16 826         |
| Övriga kortfristiga fordringar | 102 350          | 0              |
| Transaktionskonto              | 496 932          | 372 942        |
| Borgo räntekonto               | 604 783          | 608 405        |
| <b>Summa</b>                   | <b>1 221 086</b> | <b>998 173</b> |

#### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader   | 4 663         | 2 964         |
| Förutbet försäkr premier | 27 471        | 0             |
| Förutbet bredband        | 13 718        | 15 700        |
| <b>Summa</b>             | <b>45 852</b> | <b>18 664</b> |

#### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2025-12-31 | Skuld<br>2025-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank              | 2026-03-28               | 2,30 %                  | 3 270 000           | 3 330 000           |
| Swedbank              | 2026-02-28               | 2,37 %                  | 1 950 000           | 1 990 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>5 220 000</b>    | <b>5 320 000</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 5 220 000           | 5 320 000           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 720 000 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     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader               | 16 377         | -7 954         |
| Uppl kostnad Fastsköt entrepr    | 13 721         | 13 531         |
| Uppl kostn el                    | 3 953          | 3 709          |
| Uppl kostnad Värme               | 65 378         | 59 743         |
| Uppl kostn räntor                | 4 896          | 6 342          |
| Uppl kostn vatten                | 16 840         | 15 277         |
| Uppl kostnad Sophämtning         | 12 840         | 11 343         |
| Uppl kostnad arvoden             | 25 000         | 25 000         |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 7 855          | 7 855          |
| Förutbet hyror/avgifter          | 172 427        | 170 759        |
| <b>Summa</b>                     | <b>339 287</b> | <b>305 605</b> |

| NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning       | 5 360 000  | 5 360 000  |

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

BRF Roslagsgården nådde den 3 december 2025 en förklaring med Swoosh Relining AB avseende brister i totalentreprenaden avseende reliningprojektet. Föreningen erhöll totalt 474,233 kr, att jämföra med den totala kontraktssumman på 1,842,328 kr (inkl moms).

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-29.

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

---

Douglas Martinsson  
Styrelseledamot

---

Emma Lindblom  
Ordförande

---

Eric Pontus Stadig  
Styrelseledamot

---

Truls Browall  
Styrelseledamot

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

---

Julia Tjärnlund  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

14.04.2026 16:28

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 08.04.2026 20:48

**DOCUMENT ID:**

rJaxm7V3Zg

**ENVELOPE ID:**

r12eQ7NhWx-rJaxm7V3Zg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Roslagsgården, 702001-8227 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

c84003582221a6f3baf01d1641ddf4036467665019b55f973ab79da09a7b4f3f27228cbd3623d5da7b8465f649beb70823f99f2bb4a6558115533dff294fa563

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. EMMA LINDBLOM<br>health@emmalindblom.com                |  Signed<br>Authenticated | 09.04.2026 08:33<br>09.04.2026 08:31 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 176.10.144.249 |
| 2. TRULS BROWALL<br>truls.browall@gmail.com                |  Signed<br>Authenticated | 09.04.2026 13:26<br>09.04.2026 13:25 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 82.196.111.15  |
| 3. Douglas Martinsson<br>douglas_martinsson@hotmail.com    |  Signed<br>Authenticated | 10.04.2026 10:20<br>10.04.2026 10:20 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 62.181.201.162 |
| 4. Eric Pontus Stadig<br>pontus.stadig@hotmail.com         |  Signed<br>Authenticated | 10.04.2026 10:40<br>10.04.2026 10:36 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 95.203.19.128  |
| 5. Julia Linnéa Helen Tjärnström<br>julia-berglund@live.se |  Signed<br>Authenticated | 14.04.2026 16:28<br>14.04.2026 16:26 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.72.82   |

\* 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 Brf Roslagsgården, org nr 702001-8227

### Rapport om årsredovisning

Revisionen har utförts av årsredovisningen för brf Roslagsgården för år 2025.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändigt för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller fel.

#### *Revisions ansvar*

Revisorns ansvar är att uttala sig om årsredovisningen på grundval av vår revision. Revisionen är utförd enligt god revisionssed och att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Revisionen innefattar en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciperna i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen av i årsredovisningen.

Revisionsbevis som inhämtas är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för uttalanden.

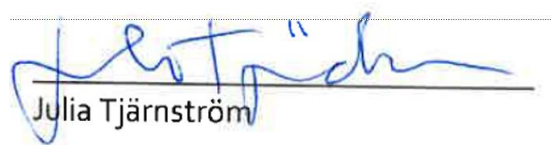
#### *Uttalanden*

Enligt uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseende rättvisande bild av Brf Roslagsgårdens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Därför tillstyrks att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Stockholm 2026 - 04 – \_\_\_\_



Julia Tjärnström



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

14.04.2026 16:25

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 08.04.2026 20:48

**DOCUMENT ID:**

rkbTgQQN2Ze

**ENVELOPE ID:**

rJpIXQVn-l-rkbTgQQN2Ze

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsbera?ttels 2025 Brf Roslagsga?rden.pdf

1 page

**SHA-512:**

fa113d573e98b3db9992750881dd401eb5c7041557d79  
c7242f039b037d0427d0bc058b25b39b3991142549595  
cba087266b0deed67fa5a51c19d3cc64cb2446

## Activity log

| RECIPIENT                            | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS          |
|--------------------------------------|---------------|------------------|--------|------------------|
| 1. Julia Linnéa Helen Tjärnst<br>röm | Signed        | 14.04.2026 16:25 | eID    | Swedish BankID   |
| julia-berglund@live.se               | Authenticated | 14.04.2026 16:24 | Low    | IP: 94.234.72.82 |

\* 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