

Brf Rosklinten 3



FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2025



Årsredovisning för

Brf Rosklinten 3

769634-6316

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-13
Noter till resultaträkning	12
Övriga noter	14
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Rosklinten 3 (769634-6316) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-04-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-26. Föreningen har sitt säte i Solna kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Rosklinten 3 i Solna kommun, omfattande adressen Kruthusbacken 74 / Östervägen 1.

Rosklinten 3 byggdes år 1943.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2080-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
20	Lägenheter, bostadsrätt	1 255
2	Lägenheter, hyresrätt	
10	Antal p-platser	

Rosklinten 3 byggdes 1943. Marken innehas med äganderätt. Fastigheten har 20 lägenheter varav 2 lägenheter med hyresrätt. Den totala ytan är 1 255 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring ASA. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-22. På stämman deltog 6 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Sjöberg Eriksson Birgitta	Ordförande
Söderberg Lennart	Ledamot
Kallin Manne	Ledamot
Häger Johan	Ledamot
Viktor Ling	Ledamot
Anders Wiksten	Suppleant
Lee Soonjae	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Sjöberg Eriksson Birgitta.

Föreningens firma tecknas av Söderberg Lennart och Kallin Manne.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av 2 ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Stenqvist Sofie.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
0-2025	Lagning av stor skada på husväggen mot Östervägen 1.
0-2021	Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar och installering av fiber.

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
0	Inga större planerade underhåll ska utföras.

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2026-01-01 med 5 procent.

Beroende på det ekonomiska läget under 2026 kan ytterligare avgiftsändring ske under 2027.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 25 st. Under året har 3 tillkommit samt 3 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 25 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Försäkring	Protector
Bredband	Bahnhof
El	Vattenfall
Fjärrvärme	Norr energi
Drift och skötsel av hissen	Stockholms Hiss-Service AB
Sophantering	Prezero
Städning	Futura Service AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

Upplysning vid förlust

Årets förlust består av ökade omkostnader och räntor och styrelsen ser över avgiftsnivån i föreningen

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	1 151	1 085	909	808
Resultat efter fin. poster (tkr)	-459	-608	-910	-643
Soliditet (%)	75	75,2	75,5	71,9

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	785	742	621	532
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	9 562	9 562	9 562	11 155
Sparande per kvm totalyta (kr)	-117	-224	-328	-119
Räntekänslighet (%)	13	14	18	24
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	248	225	208	204

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total

yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	39 809 330	324 391	217 748	-2 559 131	-607 841	37 184 497
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			100 000	-100 000		
Balanseras i ny räkning				-607 841	607 841	
Årets Resultat					-458 612	-458 612
Belopp vid årets utgång	39 809 330	324 391	317 748	-3 266 972	-458 612	36 725 885

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-3 266 972
Årets resultat	<u>-458 612</u>
Totalt	-3 725 584
Avsättning till yttre fond	100 000
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	<u>-3 825 584</u>
Summa	-3 725 584

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 151 295	1 084 914
Övriga rörelseintäkter		1 740	480
Summa rörelseintäkter		1 153 035	1 085 394
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-872 546	-790 714
Övriga externa kostnader	4	-2 304	-5 222
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-311 314	-326 291
Summa rörelsekostnader		-1 186 164	-1 122 227
Rörelseresultat		-33 129	-36 833
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 281	15 852
Räntekostnader och liknande resultatposter		-431 764	-586 860
Summa finansiella poster		-425 483	-571 008
Resultat efter finansiella poster		-458 612	-607 841
Resultat före skatt		-458 612	-607 841
Årets resultat		-458 612	-607 841

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	48 122 291	48 403 755
Inventarier, maskiner och installationer		58 731	88 581
Summa materiella anläggningstillgångar		48 181 022	48 492 336
 Summa anläggningstillgångar		 48 181 022	 48 492 336
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	2 551
Övriga fordringar		75 900	3 062
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 093	16 851
Summa kortfristiga fordringar		95 993	22 464
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	6	715 995	950 577
Summa kassa och bank		715 995	950 577
 Summa omsättningstillgångar		 811 988	 973 041
 SUMMA TILLGÅNGAR		 48 993 010	 49 465 377

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 133 721	40 133 721
Fond för yttre underhåll		317 748	217 748
Summa bundet eget kapital		40 451 469	40 351 469
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 266 972	-2 559 131
Årets resultat		-458 612	-607 841
Summa fritt eget kapital		-3 725 584	-3 166 972
Summa eget kapital		36 725 885	37 184 497
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	7	12 000 000	12 000 000
Leverantörsskulder		27 560	33 347
Skatteskulder		70 434	67 599
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		169 131	179 934
Summa kortfristiga skulder		12 267 125	12 280 880
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 993 010	49 465 377

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-33 129	-36 833
Avskrivningar	311 314	326 291
Erlagd ränta och ränteintäkter	-425 483	-571 007
	<u>-147 298</u>	<u>-281 549</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-147 298	-281 549
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	2 551	5 515
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-76 080	34 283
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-10 793	-40 330
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-2 962	68 844
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-234 582	-213 237
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	-234 582	-213 237
Likvida medel vid årets början	950 577	1 163 814
Likvida medel vid årets slut	715 995	950 577

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är för första gången upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Byggnad	1%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2025-12-31	2024
Årsavgifter	896 804	848 669
Hyror	244 610	231 659
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 881	4 630
Övriga hyresintäkter	-	-44
	1 151 295	1 084 914

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2025-12-31	2024
Drift		
Städning	31 443	33 376
Tillsyn, besiktning, kontroller	11 001	13 819
Trädgårdsskötsel	19 035	-
Reparationer	299 612	224 181
El	65 184	49 623
Uppvärmning	189 825	195 661
Vatten	47 498	37 442
Sophämtning	34 983	34 269
Försäkringspremie	25 223	26 447
Fastighetsavgift bostäder	36 204	34 230
Övriga fastighetskostnader	3 711	540
Kabel-tv/Bredband/IT	35 115	39 865
Förvaltningsarvode ekonomi	52 808	50 604
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	703	7 488
Panter och överlåtelser	12 354	8 953
Juridiska åtgärder	2 551	30 713
Övriga externa tjänster	5 296	3 503
	872 546	790 714
Underhåll		
	-	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	872 546	790 714

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-12-31	2024
Telefon		762
Konsultarvode	-	4 460
Besiktnings- och utredningskostnader	2 304	-
Summa	2 304	5 222

Noter till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	28 146 414	28 146 414
-Mark	22 321 390	22 321 390
Utgående anskaffningsvärde	50 467 804	50 467 804
Avskrivningar enligt plan		
Ingående balans	-2 064 049	-1 782 585
Åretsavskrivning enligt plan	-281 464	-281 464
	-2 345 513	-2 064 049
Redovisat värde vid årets slut	48 122 291	48 403 755
Taxeringsvärde		
Byggnader	21 400 000	17 800 000
Mark	25 000 000	21 600 000
	46 400 000	39 400 000
Bostäder	46 400 000	39 400 000
Lokaler		
	46 400 000	39 400 000

Not 6 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Svenska Handelsbanken	83 962	86 162
Avräkningskonto Fastighetsägarna	632 033	864 415
Summa	715 995	950 577

Not 7 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2025-12-31
Stadshypotek AB	2026-03-07	3,23%	12 000 000
			12 000 000
Varav kortfristig del			-12 000 000

Övriga noter

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	14 150 000	14 150 000
Summa ställda säkerheter	14 150 000	14 150 000

Not 9 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Från och med 2026 måste samtliga bostadsrättsföreningar tillämpa K3, BFNAR 2012:1, istället för K2. Den största ändringen är en uppdelning av fastigheten i komponenter och avskrivning utifrån livslängden av respektive komponent samt att utbyte av komponenter framöver redovisas i balansräkningen istället för i resultaträkningen.

Underskrifter

Ort och datum -

Årsredovisningen fastställdes den 2026-02-27 och har undertecknats den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift.

Birgitta Sjöberg Eriksson
Styrelseordförande

Lennart Söderberg

Manne Kallin

Johan Häger

Viktor Ling

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats 2026 -

Stenqvist Sofie
Revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventualförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventualförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.