

Årsredovisning 2025

Brf Rosteriet 1

769630-5536



Välkommen till årsredovisningen för Brf Rosteriet 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-08-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-04-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Uppsala Kungsängen 24:16, Uppsala kommun		

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & CO AB, Trygg Hansa

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2017.

Föreningen har 160 bostadsrätter om totalt 8 559 kvm och 2 lokaler om 1 364 kvm. Byggnadernas totalyta är 12 058 kvm.

Styrelsens sammansättning

Yngve Tomas Persson Ordförande

Styrelsen

Erik Lundström	Styrelseledamot
Ingemar Källebrink	Styrelseledamot
Björn Stenestam	Suppleant
Jakob Tännander	Suppleant
Mazdak Sarvari	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Per Hammar Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-29. Byte av redovisningsbyrå..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2068. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Utförda historiska underhåll

- 2025** ● Plattbeläggning runt fastigheten, garanti Skanska samt kommunens återst marknivå
Garantibyte grundsockel pga flagnad färg, garanti Skanska
Tätning vatteninträngning garage, garanti Skanska

Planerade underhåll

- 2027** ● Garage golv, ommålning/dammbindning
- 2028** ● Plattbeläggning, justering/omläggning
Lägenhet brandvarnare, byte batteri/enhet
- 2033** ● Trapphus golv, polering/slipning
Trapphus vägg, ommålning
Källare vägg, ommålning
Källare vägg, förråd barnvagnsrum städ, ommålning
Garage tak, ommålning
Garage vägg, ommålning
- 2038** ● Källare belysningsarmatur, förråd barnvagnsrum städ, utbyte
Asfaltering innergård
Belysningsarmaturer mark, utbyte
Puts, Rengöring/ommalning/putslagning
Belysningsarmaturer fasad, utbyte
Trapphus belysningsarmaturer, utbyte
Garage belysningsarmaturer, utbyte
- 2048** ● Trapphus tak ljudabsorbenter, rengöring
- 2058** ● Belysningsstolpar mark, utbyte
Lägenhet besiktning tätskikt, läckage
- 2068** ● Lägenhet elcentral, utbyte

Avtal med leverantörer

Återvinning	Returpappercentralen
Balkonginglasning	Sakkes
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El och värme	Vattenfall
Fastighetsskötsel	Bredablickgruppen
Försäkring	Trygghansa
Försäkringsmäklare	Bolander & Co
Hissbesiktning	Dekra
Inkassotjänst	Alektum
Internet, TV och telefoni	Tele2
Mätaravläsning	Infometric
Nyckelhantering	Certego
Parkeringsövervakning	Aimo Park
Service och underhåll hissar	Noa lyftteknik
Trapphusstäd	Städgruppen
Vattenförsörjning och sophantering	Uppsala vatten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Upphandling lån till betydande räntesänkning.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 9%.

Övriga uppgifter

Upphandlat och installerat fler billaddare.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 274 st. Tillkommande medlemmar under året var 39 och avgående medlemmar under året var 43. Vid räkenskapsårets slut fanns det 270 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 22 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	11 753 027	11 102 739	10 453 782	8 457 416
Resultat efter fin. poster	-729 968	-1 898 117	-1 536 634	-2 190 628
Soliditet (%)	76	75	75	75
Yttre fond	1 482 070	1 225 070	968 070	949 070
Taxeringsvärde	382 440 000	381 064 000	381 064 000	381 064 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	986	902	853	639
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70,7	69,6	68,4	64,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 666	14 836	15 090	15 343
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 410	11 303	11 496	11 689
Sparande / kvm totalyta, kr	260	175	207	170
Elkostnad / kvm totalyta, kr	58	51	57	96
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	79	79	68	61
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	45	44	34	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	181	174	158	192
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,22	3,45	2,96	1,52
Räntekänslighet (%)	14,87	16,44	17,69	23,98

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 el och vatten (totalt 839 093 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	404 435 000	-	-	404 435 000
Upplåtelseavgifter	1 914 309	-	-	1 914 309
Fond, yttre underhåll	1 225 070	-	257 000	1 482 070
Balanserat resultat	-6 658 002	-1 898 117	-257 000	-8 813 119
Årets resultat	-1 898 117	1 898 117	-729 968	-729 968
Eget kapital	399 018 260	0	-729 968	398 288 292

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 813 119
Årets resultat	-729 968
Totalt	-9 543 087

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	257 000
Balanseras i ny räkning	-9 800 087
	-9 543 087

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 753 028	11 102 739
Övriga rörelseintäkter	3	184 880	-5
Summa rörelseintäkter		11 937 908	11 102 734
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-4 048 251	-4 107 081
Övriga externa kostnader	8	-420 407	-391 783
Personalkostnader	9	-233 401	-226 053
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 861 603	-3 860 604
Övriga rörelsekostnader		-42 606	0
Summa rörelsekostnader		-8 606 268	-8 585 521
RÖRELSERESULTAT		3 331 640	2 517 213
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 221	1 125
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-4 067 829	-4 416 455
Summa finansiella poster		-4 061 608	-4 415 330
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-729 968	-1 898 117
ÅRETS RESULTAT		-729 968	-1 898 117

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	521 984 719	525 831 355
Maskiner och inventarier	12	117 031	91 998
Summa materiella anläggningstillgångar		522 101 750	525 923 353
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		522 101 750	525 923 353
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		43 784	759 891
Övriga fordringar	13	145 224	199 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	579 963	618 925
Summa kortfristiga fordringar		768 971	1 577 919
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 907 798	1 249 445
Summa kassa och bank		3 907 798	1 249 445
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 676 769	2 827 364
SUMMA TILLGÅNGAR		526 778 519	528 750 717

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		406 349 309	406 349 309
Fond för yttre underhåll		1 482 070	1 225 070
Summa bundet eget kapital		407 831 379	407 574 379
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 813 119	-6 658 002
Årets resultat		-729 968	-1 898 117
Summa fritt eget kapital		-9 543 087	-8 556 119
SUMMA EGET KAPITAL		398 288 292	399 018 260
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	124 679 275	90 566 725
Övriga långfristiga skulder		73 750	73 750
Summa långfristiga skulder		124 753 025	90 640 475
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	843 700	36 418 700
Leverantörsskulder		360 753	250 317
Skatteskulder		0	4
Övriga kortfristiga skulder		118 789	221 743
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 413 960	2 201 218
Summa kortfristiga skulder		3 737 202	39 091 982
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		526 778 519	528 750 717

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 331 640	2 517 213
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 861 603	3 860 604
	7 193 243	6 377 817
Erhållen ränta	6 221	1 125
Erlagd ränta	-3 899 049	-4 487 735
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 300 415	1 891 207
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	808 948	-198 632
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	51 440	149 830
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 160 803	1 842 405
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-40 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-40 000	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 462 450	-2 168 700
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 462 450	-2 168 700
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 658 353	-326 295
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 249 445	1 575 740
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 907 798	1 249 445

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rosteriet 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	7 105 030	6 459 003
Hysesintäkter, lokaler	2 342 589	2 328 784
Hysesintäkter, p-platser	973 678	890 203
Hysesintäkter övr objekt	29 150	29 700
Kabel-TV/Bredband	499 200	499 200
Vatten	303 187	288 707
El	377 268	538 655
Laddbox, moms	43 204	0
Administrativ avgift	9 095	493
Andrahandsuthyrning	70 627	67 994
Summa	11 753 028	11 102 739

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-9	-5
Övriga intäkter	14 453	0
Återvunnen moms	170 436	0
Summa	184 880	-5

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	154 500	154 500
Fastighetsskötsel	153 120	147 024
Besiktning och service	153 028	202 077
Trädgårdsarbete	0	32 156
Snöskottning	6 399	706
Övrigt	0	5 625
Summa	467 047	542 088

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	58 209	613
Lokaler	15 925	0
Tvättstuga	0	5 125
Trapphus/port/entr	0	61 269
Soprum/miljöanläggning	29 896	19 986
Dörrar och lås/porttele	31 290	22 789
VA	15 165	11 918
Ventilation	30 616	22 573
El	30 932	30 637
Hissar	49 068	154 635
Gård/markytor	4 016	0
Garage och p-platser	24 255	19 527
Summa	289 372	349 073

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	699 829	574 522
Uppvärmning	948 337	888 288
Vatten	537 937	492 119
Sophämtning	187 333	312 272
Summa	2 373 436	2 267 201

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	152 927	157 719
Bredband/Kabeltv	491 069	490 360
Fastighetsskatt	274 400	300 640
Summa	918 396	948 719

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	169 801	170 548
Förbrukningsmaterial	11 802	385
Juridiska kostnader	6 608	13 005
Revisionsarvoden	31 250	32 500
Ekonomisk förvaltning	178 277	175 345
Konsultkostnader	22 670	0
Summa	420 407	391 783

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	177 600	172 000
Sociala avgifter	55 801	54 053
Summa	233 401	226 053

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	4 070 296	4 414 922
Övriga räntekostnader	-2 467	1 533
Summa	4 067 829	4 416 455

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	550 844 150	550 844 150
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	550 844 150	550 844 150
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-25 012 795	-21 166 159
Årets avskrivning	-3 846 636	-3 846 636
Utgående ackumulerad avskrivning	-28 859 431	-25 012 795
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	521 984 719	525 831 355
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>164 247 686</i>	<i>164 247 686</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	287 674 000	269 903 000
Taxeringsvärde mark	94 766 000	111 161 000
Summa	382 440 000	381 064 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	139 724	139 724
Årets inköp	40 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	179 724	139 724
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-47 726	-33 758
Årets avskrivning	-14 967	-13 968
Utgående ackumulerad avskrivning	-62 693	-47 726
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	117 031	91 998

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	8 734	50
Skattefordringar	28 738	2 498
Övriga fordringar	0	196 555
Vidarefakturerering Kungsträdgården 24:13, SBB	44 681	0
Vidarefakturerering Kungsträdgården 24:14, Brf Entré	63 071	0
Summa	145 224	199 103

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	410 631	439 213
Försäkringspremier	117 923	129 729
Förvaltning	51 409	49 983
Summa	579 963	618 925

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	-	-	-	13 750 000
SEB	-	-	-	22 000 000
Stadshypotek	2028-07-30	2,80 %	50 899 225	51 157 925
Stadshypotek	2027-07-30	3,27 %	39 667 500	40 077 500
Stadshypotek	2029-07-30	2,68 %	34 956 250	-
Summa			125 522 975	126 985 425
Varav kortfristig del			843 700	36 418 700

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 121 304 475 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 732	0
Fastighetsskötsel	0	12 252
El	74 534	78 270
Uppvärmning	114 543	113 870
Utgiftsräntor	633 312	464 532
Sociala avgifter	55 802	55 425
Förutbetalda avgifter/hyror	1 325 187	1 269 219
Styrelsearvode	177 600	176 400
Beräknat revisionsarvode	31 250	31 250
Summa	2 413 960	2 201 218

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	144 240 000	144 240 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-13.

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

Uppsala

Erik Lundström
Styrelseledamot

Ingemar Källebrink
Styrelseledamot

Yngve Tomas Persson
Ordförande

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Per Hammar
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 11:13

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 15.04.2026 09:35

DOCUMENT ID:

BkWZhJp22Wx

ENVELOPE ID:

ryy2J633We-BkWZhJp22Wx

DOCUMENT NAME:

Brf Rosteriet 1, 769630-5536 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

19 pages

SHA-512:

c6e3c36f7ed8c7c7732f0863c364ad57247cbdbd806597
1abed705da00ae18ea7f326e7ed42efdfad4ddb048dde
b15b3900ecce4a59be550d39de368ca8685

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. Yngve Tomas Persson	 Signed	15.04.2026 09:56	eID	Swedish BankID
	Authenticated	15.04.2026 09:54	Low	IP: 104.28.31.64
2. ERIK LUNDSTRÖM	 Signed	15.04.2026 10:00	eID	Swedish BankID
	Authenticated	15.04.2026 09:58	Low	IP: 217.65.132.27
3. KARL OLOV INGEMAR KÄLLEBRINK	 Signed	15.04.2026 10:40	eID	Swedish BankID
	Authenticated	15.04.2026 10:39	Low	IP: 95.193.11.54
4. PER G HAMMAR per.hammar@azets.com	 Signed	15.04.2026 11:13	eID	Swedish BankID
	Authenticated	15.04.2026 11:11	Low	IP: 208.56.29.193

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rosteriet 1, org. nr 769630-5536

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rosteriet 1 för år 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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utlyser, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rosteriet 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Azets Revision & Rådgivning AB

Per Hammar

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 11:14

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 15.04.2026 09:35

DOCUMENT ID:

rkW21ah2bl

ENVELOPE ID:

SyCsk6h3bl-rkW21ah2bl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Brf Rosteriet 1.pdf

2 pages

SHA-512:

9458219f584b2a0168cb6399a3fc4ad7ff72b94ea356a99
2759d669c0bf697fa1c1bd3a939ae559696f565501a873
69d5fb4a5c6b968ed1e28b17eb62e7eaecf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER G HAMMAR	 Signed	15.04.2026 11:14	eID	Swedish BankID
per.hammar@azets.com	Authenticated	15.04.2026 11:14	Low	IP: 208.56.29.193

* 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