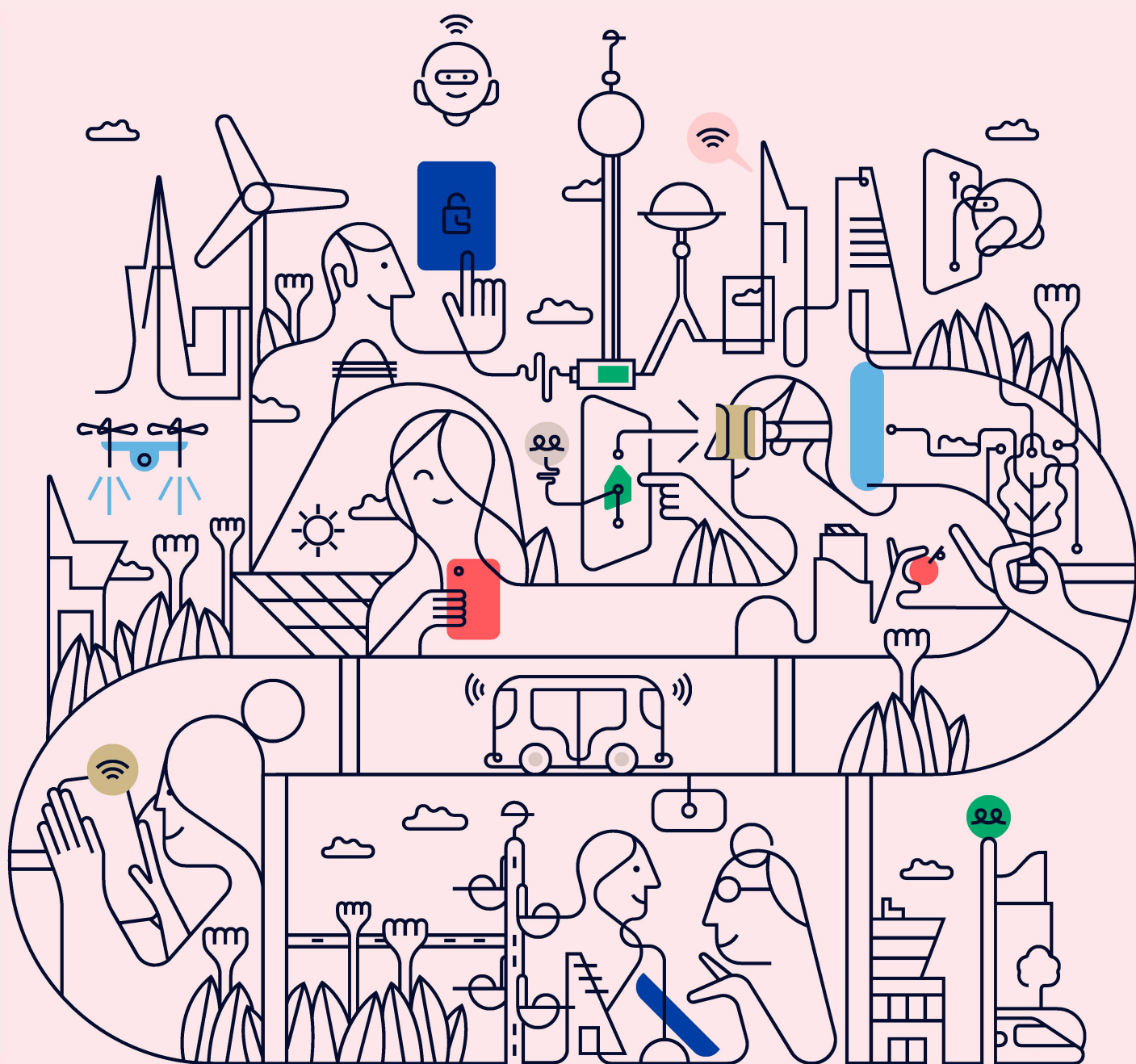




Välkommen till årsredovisningen för Brf Rotegårdarna

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
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 1945-03-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1949-03-01 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-09 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
Luthagen 49:1	1945	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1945.

Föreningen har 54 bostadsrätter om totalt 4 304 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 362 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lisa Karolina Wahlström	Ordförande
Lizbeth Engström	Suppleant
Jenny Samuelsson Käätä	Styrelseledamot
Oskar Leander	Styrelseledamot
Simon Lange	Styrelseledamot

Valberedning

Cecilia Sundgren

Firmateckning

Firman tecknas av två av styrelsens ledamöter i förening.

Revisorer

Peter Lindqvist Extern revisor Borev Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen arbetar för närvarande med att ta fram en ny underhållsplan tillsammans med fastighetsförvaltaren SBC som beräknas vara färdigställd under våren 2026. Planen omfattar perioden fram till 2074 och kommer att revideras årligen för att säkerställa en långsiktig och hållbar förvaltning av fastigheten.

Utförda historiska underhåll

- 1995 ● Stamreovering, badrum och elsystem
- 2005 ● Nya portar till kallgarage
- 2007 ● Nytt staket samt ny asfaltsbeläggning på gården
- 2009 ● Stamspolning (högtrycksspolning av avloppssystem)
- 2011 ● Nya balkongdörrar och brandsäkrade lägenhetsdörrar ink. nya lås, målning av fönster, trapphus samt källargolv och gemensamma utrymmen
- 2014 ● Tätningsarbeten på fyra terasser
- 2015 ● Renovering av 76 st balkonger och terraser
- 2017 ● Spolning av spillvatten samt filmning av stammar. Åtgärder för spillvattenledning på Götgatan 24
- 2018 ● Åtgärder avlopp 5:an
- 2021 ● Grundförstärkning med pålning av 24:an och totalrenovering av källare
- 2022 ● Spolning av avlopp
- 2024 ● Installation av termostater och byte av ventiler
Kontroll av brandlarm
Byte av vertikalstammen i 22B
Vattenprov utfört
Fläkt på vinden utbytt i 22:an
Installation av styrreglercentral för värme och vattensystem
Renovering av trapp till entré Tegnérsgatan 5a
- 2025 ● Mindre renovering av tvättstugan i 22:an
Kontroll av brandlarm

Planerade underhåll

- 2026** ● Styrelsen har beslutat att genomföra en renovering av stående spillvattenstammar och vissa liggande spillvattenrör, i första hand genom relining och i andra hand genom byte av stammar. Styrelsen har beslutat om renovering av stentrappor vid entréer till Tegnégatan 5B och 5C.

Avtal med leverantörer

Digitalt system för bokning av tvättid	BokaTvätten
Ekonomisk förvaltning	Mediator
Elenergileverantör	Svealands Elbolag AB
Fastighetsförvaltning	Uppsala Fastighetstjänst
Internet/TV/styrreglercentral	Telenor
Trappstädning	Sinnesfrid Städservice

Övrig verksamhetsinformation

Slutförda renoveringar under året är en mindre renovering av tvättstugan i 22:an där vattenhon och bordet har bytts ut.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut ska avgifterna höjas med tre procent årligen vid årsskiftet, men den exakta höjningsnivån kan komma att variera.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10% och 3% 2026-01-01.

Övriga uppgifter

Under 2025 har styrelsen i BRF Rotegårdarna vidtagit flera viktiga åtgärder för att säkerställa föreningens långsiktiga skötsel och utveckling. Arbetet med att upprätta en underhållsplan för strukturerad hantering av framtida underhållsbehov har påbörjats, liksom övergången från redovisningsstandard K2 till K3. Detta arbete syftar till att öka transparensen och anpassa föreningen till de nya redovisningsreglerna. Båda projekten beräknas slutföras under våren 2026.

Styrelsen har beslutat om renovering av de stående spillvattentammarna och vissa liggande spillvattenrör under 2026. För att säkerställa ett professionellt genomförande har extern projektledning och konsulter anlåtats för att utarbeta offertunderlag och leda projektet. Renovering av trapporna på Tegnégatan 5B och 5C är planerad att genomföras under 2026.

Under året registrerades förändrade stadgar hos Bolagsverket.

I augusti anordnade föreningen en gemensam kräftskiva på innergården i samband med firandet av föreningens 80-årsjubileum.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 83 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 82 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 249 000	3 701 097	3 473 260	3 291 343
Resultat efter fin. poster	561 339	-1 986 151	253 681	-903 240
Yttre fond	1 868 000	1 424 627	489 000	443 942
Taxeringsvärde	91 201 000	97 810 000	97 810 000	97 810 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	895	792	753	721
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,9	92,1	87,4	94,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 028	5 083	4 891	4 941
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 004	4 080	3 926	4 941
Sparande / kvm totalyta, kr	167	-19	77	103
Elkostnad / kvm totalyta, kr	27	24	20	25
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	175	168	152	175
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	44	39	34	40
Energikostnad / kvm totalyta, kr	247	231	206	240
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,61	3,09	2,55	1,40
Räntekänslighet (%)	5,62	6,42	6,49	6,85

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 föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	186 800	-	-	186 800
Upplåtelseavgifter	813 500	-	-	813 500
Fond, yttre underhåll	1 424 627	-1 424 627	1 868 000	1 868 000
Balanserat resultat	-15 014 423	-561 524	-1 868 000	-17 443 947
Årets resultat	-1 986 151	1 986 151	561 339	561 339
Eget kapital	-14 575 647	0	561 339	-14 014 308

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 575 947
Årets resultat	561 339
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 868 000
Totalt	-16 882 608

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	54 188
Balanseras i ny räkning	-16 828 420

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	4 249 334	3 701 097
Övriga rörelseintäkter	3	606 778	0
Summa rörelseintäkter		4 856 112	3 701 097
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 073 707	-4 394 375
Övriga externa kostnader	9	-209 542	-154 680
Personalkostnader	10	-168 499	-161 009
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-279 959	-326 961
Summa rörelsekostnader		-3 731 707	-5 037 025
RÖRELSERESULTAT		1 124 406	-1 335 928
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 141	13 484
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-568 208	-663 707
Summa finansiella poster		-563 067	-650 223
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		561 339	-1 986 151
ÅRETS RESULTAT		561 339	-1 986 151

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	6 835 559	7 108 607
Maskiner och inventarier	13	15 578	22 489
Summa materiella anläggningstillgångar		6 851 137	7 131 095
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 851 137	7 131 095
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 392	45
Övriga fordringar	14	1 599 970	1 603 880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	165 232	182 385
Summa kortfristiga fordringar		1 781 594	1 786 310
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	4 920
Summa kassa och bank		0	4 920
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 781 594	1 791 230
SUMMA TILLGÅNGAR		8 632 730	8 922 325

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 000 300	1 000 300
Fond för yttre underhåll		1 868 000	1 424 627
Summa bundet eget kapital		2 868 300	2 424 927
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-17 443 947	-15 014 423
Årets resultat		561 339	-1 986 151
Summa ansamlad förlust		-16 882 608	-17 000 574
SUMMA EGET KAPITAL		-14 014 308	-14 575 647
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	2 150 000
Summa långfristiga skulder		0	2 150 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	21 640 960	19 725 960
Leverantörsskulder		217 112	750 377
Skatteskulder		0	9 324
Övriga kortfristiga skulder		6 019	93 735
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	782 948	768 577
Summa kortfristiga skulder		22 647 039	21 347 973
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 632 730	8 922 325

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 124 406	-1 335 928
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	279 959	326 961
	1 404 365	-1 008 967
Erhållen ränta	5 141	13 484
Erlagd ränta	-575 744	-631 566
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	833 761	-1 627 049
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 796	39 969
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-608 398	753 894
Kassaflöde från den löpande verksamheten	201 568	-833 186
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	1 000 000
Amortering av lån	-235 000	-175 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-235 000	825 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-33 432	-8 186
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 608 260	1 616 447
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 574 828	1 608 260

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rotegårdarna 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, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,09 %
Yttertak	8,70 %
Fasader	8,70 %
Balkonger	4,35 %
Fönster	21,75 %
Stamledningar VA	1,74 %
Stamledningar Värme	2,18 %
Styr & övervakning	1,81 %
El	1,74 %
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 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.

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	3 852 848	3 404 259
Hysesintäkter garage	336 000	248 000
Hysesintäkter p-plats	4 200	0
Hysesintäkter förråd	26 880	24 432
Fast tillägg elbilsladdning	24 000	24 000
Påminnelseavgift	240	300
Dröjsmålsränta	68	105
Överlåtelseavgift	4 410	0
Administrativ avgift	686	0
Öres- och kronutjämning	2	1
Summa	4 249 334	3 701 097

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	22 210	0
Försäkringsersättning	584 568	0
Summa	606 778	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	254 230	233 141
Fastighetsskötsel utöver avtal	44 661	99 104
Städning enligt avtal	139 919	130 428
Besiktningar	23 274	0
Brandskydd	5 656	47 901
Gemensamma utrymmen	299	14 840
Snöröjning/sandning	14 414	10 169
Serviceavtal	15 050	9 306
Förbrukningsmaterial	4 527	0
Summa	502 029	544 889

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	125 457	170 153
Tvättstuga	16 973	0
Dörrar och lås/porttele	15 202	7 650
VVS	23 912	0
Elinstallationer	10 500	0
Garage/parkering	0	14 731
Vattenskada	556 624	391 785
Summa	748 668	584 319

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	1 558 431
VVS	6 625	0
Ventilation	47 563	0
Summa	54 188	1 558 431

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	146 489	131 122
Uppvärmning	938 292	902 141
Vatten	238 569	208 000
Sophämtning/renhållning	58 724	95 624
Summa	1 382 074	1 336 887

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	101 286	98 898
Kabel-TV	98 556	0
Bredband	91 800	154 832
Fastighetsskatt	95 106	116 120
Summa	386 748	369 850

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 214	738
Tele- och datakommunikation	6 430	12 288
Inkassokostnader	986	0
Revisionsarvoden extern revisor	17 738	17 300
Fritids och trivselkostnader	676	0
Föreningskostnader	900	800
Förvaltningsarvode enl avtal	78 452	75 001
Överlåtelsekostnad	1 470	0
Pantsättningskostnad	1 511	0
Administration	29 341	48 553
Konsultkostnader	63 625	0
Bostadsrätterna Sverige	6 200	0
Summa	209 542	154 680

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	135 240	120 809
Arbetsgivaravgifter	33 259	40 200
Summa	168 499	161 009

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	568 208	663 689
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	18
Summa	568 208	663 707

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	16 196 544	16 196 544
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	16 196 544	16 196 544
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 087 937	-8 772 421
Årets avskrivning	-273 048	-315 516
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 360 985	-9 087 937
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 835 559	7 108 607
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>110 000</i>	<i>110 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	48 201 000	45 018 000
Taxeringsvärde mark	43 000 000	52 792 000
Summa	91 201 000	97 810 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	565 961	565 961
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	565 961	565 961
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-543 473	-532 028
Årets avskrivning	-6 911	-11 445
Utgående ackumulerad avskrivning	-550 384	-543 473
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	15 578	22 489

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	389	540
Skattefordringar	19 745	0
Övriga kortfristiga fordringar	5 008	0
Transaktionskonto	519 687	539 861
Borgo räntekonto	1 055 141	1 063 479
Summa	1 599 970	1 603 880

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	15 379	23 522
Förutbet fast skötsel	20 359	19 468
Förutbet försäkr premier	103 278	101 280
Förutbet kabel-TV	3 056	38 115
Förutbet bredband	23 160	0
Summa	165 232	182 385

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank hypotek AB	2026-03-28	2,45 %	3 200 000	3 200 000
Swedbank hypotek AB	2026-03-28	2,45 %	3 500 000	3 500 000
Swedbank hypotek AB	2026-05-25	1,04 %	2 150 000	2 190 000
Swedbank hypotek AB	2026-02-28	2,47 %	3 622 037	3 742 037
Swedbank hypotek AB	2026-03-28	2,45 %	4 940 000	4 955 000
Swedbank	2025-01-28	3,38 %	Löst	4 288 923
Swedbank	2026-01-28	2,56 %	4 228 923	-
Summa			21 640 960	21 875 960
Varav kortfristig del			21 640 960	19 725 960

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 465 960 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	553	48 464
Uppl kostnad Städning entrepr	11 358	0
Uppl kostn el	22 208	11 951
Uppl kostnad Värme	119 638	123 263
Uppl kostn kabel-TV	25 644	0
Uppl kostn räntor	32 734	40 270
Uppl kostn vatten	7 557	0
Uppl kostnad arvoden	135 240	128 209
Beräknade uppl. sociala avgifter	42 500	40 200
Förutbet hyror/avgifter	385 516	376 220
Summa	782 948	768 577

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	21 920 000	21 920 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	21 920 000	21 920 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Entreprenaden med FreshAir avseende ventilbyten m.m. godkändes i februari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-11.

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

Uppsala

Jenny Samuelsson Kääntä
Styrelseledamot

Lisa Karolina Wahlström
Ordförande

Oskar Leander
Styrelseledamot

Simon Lange
Styrelseledamot

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

Borev Revision AB
Peter Lindqvist
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.04.2026 20:27

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.04.2026 07:43

DOCUMENT ID:

HJtczWqhbg

ENVELOPE ID:

SktqG-9h-l-HJtczWqhbg

DOCUMENT NAME:

Brf Rotegårdarna, 717600-2090 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

20 pages

SHA-512:

d593dcd20a762c65416be43cda544dc9f698239a8c936
59088c7b5300d363009ebc3af58db4963658bf389ac418
affce158dc6478f8da2208f6e2762a2703311

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. OSKAR LEANDER oskar_leander@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 17:00 13.04.2026 16:56	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.151.46
2. JENNY SAMUELSSON KÄÄNTÄ jenny.kaanta@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 19:04 13.04.2026 19:03	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.16.60
3. SIMON LANGE sosl2@live.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 21:34 13.04.2026 21:33	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.156.162
4. Lisa Karolina Wahlström l.k.wahlstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 18:53 14.04.2026 18:38	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.134.188
5. Hans Peter Lindkvist peter.lindqvist@borev.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 20:27 14.04.2026 20:23	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.112.101

* 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 Rotegårdarna, org.nr 717600-2090

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rotegårdarna för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rotegårdarna för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Peter Lindqvist
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.04.2026 20:26

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 13.04.2026 07:43

DOCUMENT ID:

BkFcMZqhbl

ENVELOPE ID:

Hyltqz-c3-g-BkFcMZqhbl

DOCUMENT NAME:

Brf Rotegårdarna -RB -2025.pdf

2 pages

SHA-512:

96c719e76a52118ffff1e1e45739e076d4c0f223582212b
acd2c172506eeab3ada24bf39cbe6e975e3baece71770b
2e0a417ca2896d0f65abd65e8c37b618632

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Peter Lindkvist	Signed	14.04.2026 20:26	eID	Swedish BankID
peter.lindqvist@borev.se	Authenticated	14.04.2026 20:25	Low	IP: 81.230.112.101

* 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