

Årsredovisning
för
Brf Roslagsgårdarna
714400-1489

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Roslagsgårdarna intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 30 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Norrtälje den 30 maj 2026

Ingalill Klockare

Styrelsen för Brf Roslagsgårdarna, med säte i Norrtälje, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-02-04.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus med totalt 30 bostadsrätter. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Fastighetsbeteckning: Tälje 3:6, 3:7

Byggnadsår: 1944

Den totala boytan är 1633,5 kvm. I fastigheten finns också 3 lokaler med en total uthyrningsbar yta om 188 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 23 669 000 kr varav markvärdet motsvarar 6 739 000 kr och byggnadsvärdet 16 930 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetens tekniska status

I enlighet med föreningens stadgar ska avsättning till yttre fastighetsunderhåll ske, vilket motsvarar minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus (4 754 kr). Enligt stämmobeslut ska 150 000 kr avsättas till yttre fond, enligt uppdaterad underhållsplan från 2025 är rekommenderad avsättning 168 000 kr.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Fastighetsförvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Avtal om underhållsplanering finns tecknat med Fastum Teknik AB. I avtalet ingår bland annat årlig fastighetsbesiktning och uppdatering av föreningens underhållsplan.

Föreningsfrågor

Föreningen har 2025-12-31, 42 medlemmar fördelade på 30 lägenheter. Föreningen har tre lokaler som hyrs ut. Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Två andrahandsupplåtelser är godkända av styrelsen. Under året har fyra bostadsrätter överlåtits.

Andrahandsupplåtelse

Enligt föreningens nya stadgar får en avgift tas ut vid andrahandsupplåtelse. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet.

Parkeringsplatser

20 parkeringsplatser var vid årets utgång uthyrda.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen betalar i kommunal fastighetsavgift 1 724 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-05-24 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Ingalill Klockare	Ledamot, Ordförande
Johanna Eklund	Ledamot, Ekonomiansvarig
Stefan Jansson	Ledamot, Sekreterare
Sebastian Gustafsson	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit sju stycken protokollförda möten. Arvode till styrelsen har under året uppgått till 88 200 kr.

Revisorer

Britt-Marie Åhman	Ordinarie
-------------------	-----------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgiftshöjning med 7 % fr o m 250101, parkeringshyran har ökats med 50 kr, från 150 kr per månad till 200 kr, från 250101.

Genomgång av värmesystem samt byte av radiatortermostat hos vissa medlemmar.

Ny lampa vid källartrapp Roslagsgatan.

Spolning av stam Bangårdsgatan.

Fräsning av stam Bangårdsgatan.

Årlig fastighetsbesiktning, revidering underhållsplan.

Tak och fasadtvätt.

Ny portkod samt reparation av el till portkodsdosor.

Trädgårdsarbete, beskära buskar mm

Grovsopor.

Omläggning av 1 lån.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 575	1 471	1 377	1 293
Resultat efter finansiella poster	-172	33	-268	-82
Soliditet (%)	29	31	28	30
Årets resultat exkl. avsk.	-9	197	-105	81
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	803	751	702	656
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 629	2 629	3 013	3 013
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 932	2 933	3 362	3 362
Sparande per kvm (kr/kvm)	198	108	116	167
Räntekänslighet (%)	4	4	5	5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	291	278	230	231
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83	83	82	82

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl. avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnader för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på att underhåll genomförts till en kostnad om 370 tkr vilket har kostnadsförts i bokslutet per 2025-12-31. Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	81 200	1 614 067	558 487	32 947	2 286 701
Disposition av föregående års resultat:		145 000	-112 053	-32 947	0
Årets resultat				-172 380	-172 380
Belopp vid årets utgång	81 200	1 759 067	446 434	-172 380	2 114 321

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	446 434
årets förlust	-172 380
	274 054
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	168 000
ianspråk tas ur yttre fond	-370 087
i ny räkning överföres	476 141
	274 054

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 575 352	1 471 485
Övriga rörelseintäkter		2 958	5 759
Summa rörelseintäkter		1 578 310	1 477 244
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 169 234	-828 767
Övriga externa kostnader	4	-160 282	-169 599
Personalkostnader	5	-115 912	-113 021
Avskrivningar		-163 607	-163 607
Summa rörelsekostnader		-1 609 035	-1 274 994
Rörelseresultat		-30 725	202 250
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25	3 793
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 680	-173 096
Summa finansiella poster		-141 655	-169 303
Resultat efter finansiella poster		-172 380	32 947
Årets resultat		-172 380	32 947

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6, 7, 8, 9

6 193 524

6 357 131

Summa materiella anläggningstillgångar

6 193 524

6 357 131

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

10

41 800

41 800

Summa finansiella anläggningstillgångar

41 800

41 800

Summa anläggningstillgångar

6 235 324

6 398 931

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

11

891 507

868 103

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12

75 122

72 785

Summa kortfristiga fordringar

966 629

940 888

Kassa och bank

Kassa och bank

14 876

9 876

Summa kassa och bank

14 876

9 876

Summa omsättningstillgångar

981 505

950 764

SUMMA TILLGÅNGAR

7 216 829

7 349 695

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

81 200

81 200

Fond för yttre underhåll

1 759 067

1 614 067

Summa bundet eget kapital

1 840 267

1 695 267

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

446 434

558 487

Årets resultat

-172 380

32 947

Summa fritt eget kapital

274 054

591 434

Summa eget kapital

2 114 321

2 286 701

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13

1 800 000

2 800 000

Summa långfristiga skulder

1 800 000

2 800 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

13

2 990 200

1 990 200

Leverantörsskulder

49 519

51 966

Skatteskulder

5 276

4 912

Övriga skulder

62 712

59 821

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

194 801

156 095

Summa kortfristiga skulder

3 302 508

2 262 994

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

7 216 829

7 349 695

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-172 380	32 947
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	163 607	163 607
Förändring skatteskuld/fordran	364	-2 557

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-8 409 193 997

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-4 539	-4 120
Förändring av leverantörsskulder	-2 447	-43 230
Förändring av kortfristiga skulder	41 597	-89 365
Kassaflöde från den löpande verksamheten	26 202	57 281

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	0	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-700 000

Årets kassaflöde

26 202 -642 719

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	877 819	1 520 537
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	904 021	877 819

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	35 år
Fönsterbyte samt ombyggnation sophus	50 år
Fastighetsförbättringar	30 -70 år
Inventarier	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 312 841	1 226 955
Hyror lokaler	204 360	201 379
Parkeringsplatser	47 150	34 800
Övriga objekt	11 000	8 350
	1 575 351	1 471 484

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Trädgårdsskötsel	14 500	15 321
Städkostnader	50 088	48 464
Snöröjning/sandning	35 614	60 328
Serviceavtal	3 350	2 075
Besiktningsskostnader	0	1 289
Reparationer	38 902	68 191
Planerat underhåll	370 088	0
Fastighetsel	32 300	29 678
Uppvärmning	253 092	248 425
Vatten och avlopp	244 457	229 154
Avfallshantering	48 385	39 402
Försäkringskostnader	38 253	36 579
Kabel-tv	38 990	35 008
Förbrukningsinventarier	185	14 230
Förbrukningsmaterial	1 030	624
	1 169 234	828 768

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	10 690	9 000
Fastighetsavgift	51 720	48 900
Telefoni	1 780	1 705
Föreningsgemensamma kostnader	1 233	3 874
Ekonomisk förvaltning	74 912	81 108
Bankkostnader	0	151
Underhållsplan	13 847	13 229
Bostadsrätterna	5 120	5 120
Gåvor	0	6 303
Övriga poster	980	209
	160 282	169 599

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	88 200	86 000
Sociala avgifter	27 712	27 021
	115 912	113 021

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 584 658	1 584 658
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 584 658	1 584 658
Ingående avskrivningar	-1 584 658	-1 584 658
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 584 658	-1 584 658
Mark	363 400	363 400
Utgående värde mark	363 400	363 400
Utgående redovisat värde	363 400	363 400
Taxeringsvärden byggnader	16 930 000	16 057 000
Taxeringsvärden mark	6 739 000	6 243 000
	23 669 000	22 300 000

Not 7 Fastighetsförbättringar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 688 561	5 688 561
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 688 561	5 688 561
Ingående avskrivningar	-2 475 796	-2 374 595
Årets avskrivningar	-101 201	-101 201
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 576 997	-2 475 796
Utgående redovisat värde	3 111 564	3 212 765

Not 8 Fönsterbyte

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 341 073	2 341 073
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 341 073	2 341 073
Ingående avskrivningar	-288 730	-241 909
Årets avskrivningar	-46 821	-46 821
Utgående ackumulerade avskrivningar	-335 551	-288 730
Utgående redovisat värde	2 005 522	2 052 343

Not 9 Ombyggnation sophus

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	779 274	779 274
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	779 274	779 274
Ingående avskrivningar	-50 651	-35 066
Årets avskrivningar	-15 585	-15 585
Utgående ackumulerade avskrivningar	-66 236	-50 651
Utgående redovisat värde	713 038	728 623

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	41 800	41 800
	41 800	41 800
22 st aktier à 1 900 kr.		

Not 11 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 249	48
Avräkningskonto förvaltare	889 144	867 942
Övriga fordringar	114	112
	891 507	868 102

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Bredband	9 850	9 735
Fastighetsförsäkring	39 539	38 253
Ekonomisk förvaltning	19 284	18 383
Prenumeration Bostadsrätterna	4 610	5 120
Nyckelförvaring	1 469	1 294
Övrigt	370	0
	75 122	72 785

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	3,05	2026-09-30	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	2,76	2026-09-30	1 990 200	1 990 200
Stadshypotek	2,84	2027-09-30	1 800 000	1 800 000
			4 790 200	4 790 200
Kortfristig del av långfristig skuld			2 990 200	1 990 200

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsen bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Lån som förfaller inom ett år: 2 990 200 kr.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	20 410	19 703
Fastighetsel	2 831	3 004
Fjärrvärme	27 742	28 829
Avfallskostnader	8 532	3 312
Vatten- och avlopp	20 663	20 075
Snöröjning	5 358	16 490
Förutbetalda avgifter och hyror	109 265	64 682
	194 801	156 095

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjdes med 2 % fr o m 260101.

Not 16 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	5 490 200	5 490 200
	5 490 200	5 490 200

Årsredovisningen har beslutats 2 april 2026.

Norrtälje den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ingall Klockare

Johanna Eklund

Stefan Jansson

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

Britt-Marie Åhman
Föreningsvald revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Roslagsgårdarna.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-12 15:25:28

Dokumentet är undertecknat av:

 BRITT-MARIE ÅHMAN (19461127XXXX) Revisor	2026-04-12 15:25:27
 INGALILL KLOCKARE (19590430XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-02 14:11:35
 JOHANNA EKLUND (19841107XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-02 11:08:11
 STEFAN JANSSON (19730827XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-07 12:57:55



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Roslagsgårdarna.pdf (493644 byte)

4D068275A5A76DB91BBD203533E1AD546DF682C8B73D75ABEBDE74F919E001FDF787379489635A4137BD
0E54A2BCCCD1487E587E272CF6A4D2B0EAEE243D59E9

<https://esign.summera.support/verify>

Revisionsberättelse

Till årsmötet 2026 i bostadsrättsföreningen Roslagsgårdarna.

Jag har granskat bokslut, räkenskaper och styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Roslagsgårdarna. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om bokslutet och förvaltningen på grundval av revisionen.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed, för att försäkra mig om att bokslutet inte innehåller några väsentliga fel. Jag anser att revisionen ger stöd för mitt uttalande nedan.

Bokslutet har upprättats i enligt med bokföringslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning enligt god redovisningssed.

Styrelsens medlemmar har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025.

Norrtälje den 12 april 2026



Britt-Marie Åhman