

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

RB BRF Rogersvik
Org nr: 7350002049



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

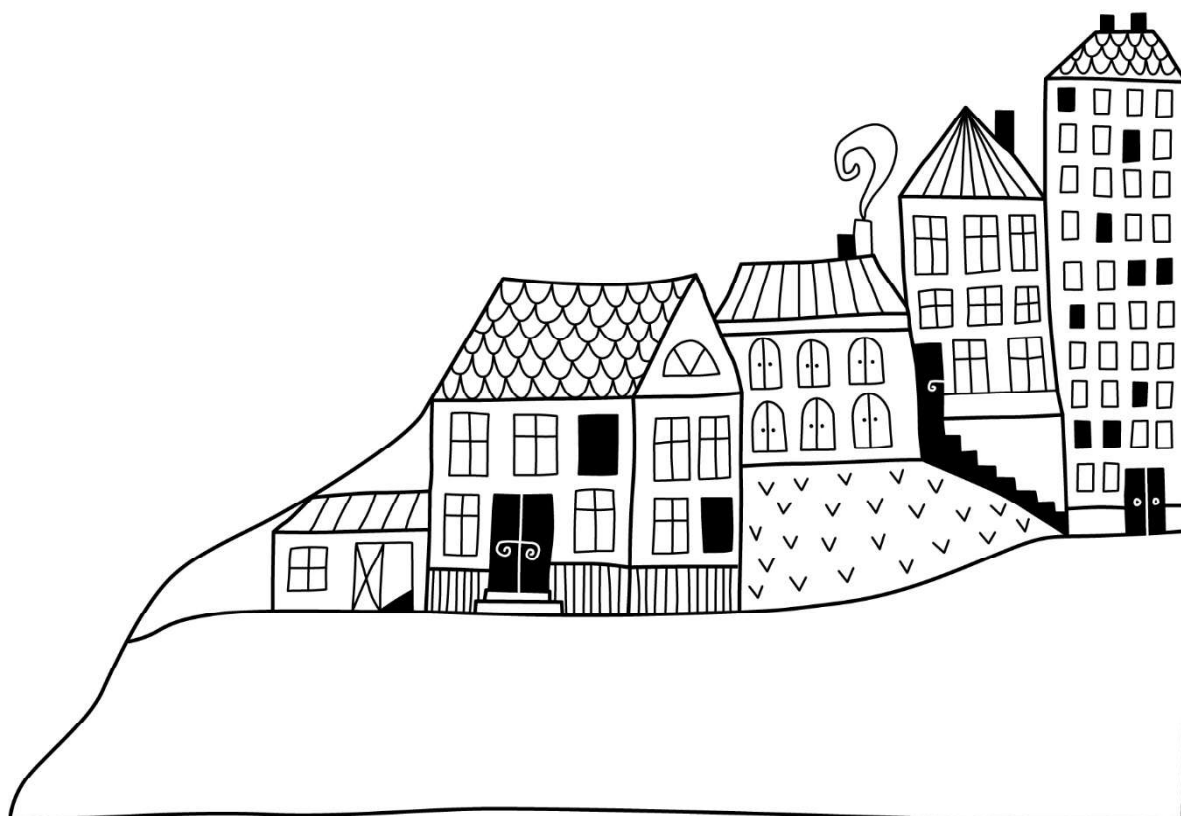
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Rogersvik får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Nuvarande stadgar registrerades 2020-05-18.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst tack vare att kostnader för olja justerades gentemot oljelagret för verksamhetsåret 2024. Driftskostnader för el och vatten ligger på liknande nivåer.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 442% till 139%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 442 % till 458%.

I resultatet ingår avskrivningar med 136 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 597 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Raab 14 i Karlskrona Kommun.

På fastigheten finns 1 byggnad med 40 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1937.

Fastighetens adress är Landsvägsgatan 2 och 4 A-B i Karlskrona.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i
Länsförsäkringar i Blekinge.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.
Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	23
2 rum och kök	14
3 rum och kök	2
6 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	6

Total tomtarea 1 360 m²

Total bostadsarea 1 846 m²

Årets taxeringsvärde 22 861 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 22 861 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 8,83 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel inkl. städ	Jotac Förvaltning AB
Service och skötsel av värmeanläggning	Assemblin VS AB
Hisservice	Kone Hissar AB
Hissbesiktning	Kiwa AB
Kabel-TV	Tele2 AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 82 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m².

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Balkonger	2021
Byte av fönster lokal	2022
Torktumlare	2022
Byte av vattenmätarekonsol	2023
El-underhåll	2023
Huskropp utvändigt	2025



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Thomas Berg	Ordförande	
Rose-Marie Booson	Sekreterare	
Margareta Stenström	Ledamot	
Marie Lenander	Ledamot	
Robin Lindgren	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carl Liljegren	Suppleant	
Edwin Östlund	Suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	
Daniel Timms	Förtroendevald revisor	
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Viktoria Forss		
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Jarl Åslund		
Maria Olsson		

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 58 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 59 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2026-01-01

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 850 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

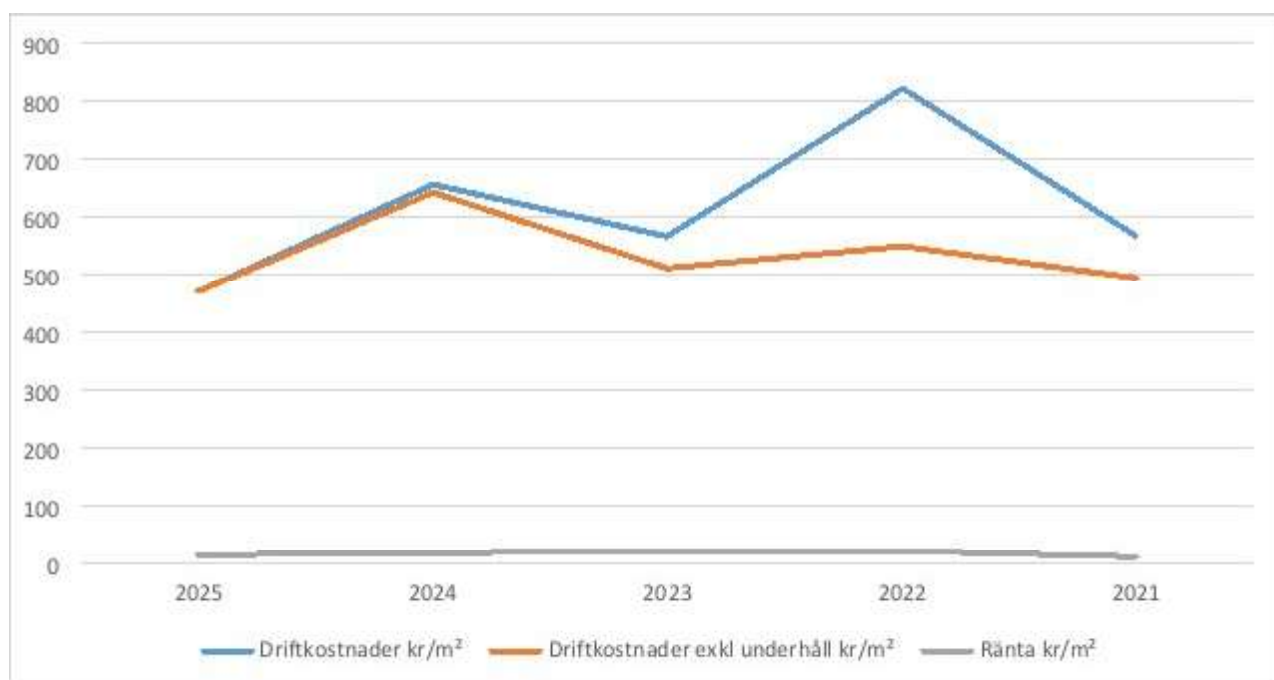
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	1 718	1 716	1 701	1 587	1 559
Resultat efter finansiella poster*	461	109	454	-196	234
Resultat exkl avskrivningar	597	229	574	-76	354
Balansomslutning	10 317	9 925	10 159	9 769	6 182
Årets kassaflöde	23	-93	496	-419	540
Soliditet %*	80	79	76	74	56
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	90	86	93	92
Avgifts- hyresbortfall %	1,2	1,2	1,2	1,3	1,4
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	850	850	839	798	782
Driftkostnader kr/kvm	468	655	565	820	563
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	468	642	509	547	492
Energikostnad kr/kvm*	283	454	290	345	287
Underhållsfond kr/kvm	2 737	2 317	2 069	1 864	1 949
Reservering till underhållsfond kr/kvm	420	260	260	260	260
Sparande kr/kvm*	323	78	366	232	263
Ränta kr/kvm	12	15	22	19	11
Skuldsättning kr/kvm*	797	822	1 069	1 099	1 129
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	797	822	1 069	1 099	1 129
Räntekänslighet %*	0,9	1,0	1,3	1,4	1,4

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	62 342	322 803	4 000 000	4 276 590	−960 642	109 395
Disposition enl. årsstämmobeslut					109 395	−109 395
Reservering underhållsfond				776 000	−776 000	
Årets resultat						461 073
Vid årets slut	62 342	322 803	4 000 000	5 052 590	−1 627 247	461 073

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−851 247
Årets resultat	461 073
Årets fondreservering enligt stadgarna	−776 000
Summa	−1 166 175

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 166 175**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 718 336	1 715 773
Övriga rörelseintäkter		360	2 788
Summa rörelseintäkter		1 718 696	1 718 561
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-864 284	-1 208 766
Övriga externa kostnader	Not 4	-202 447	-246 002
Personalkostnader	Not 5	-67 893	-68 928
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-135 738	-119 828
Summa rörelsekostnader		-1 270 363	-1 643 523
Rörelseresultat		448 333	75 038
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34 360	63 624
Räntekostnader och liknande resultatposter		-21 620	-29 267
Summa finansiella poster		12 740	34 357
Resultat efter finansiella poster		461 073	109 395
Årets resultat		461 073	109 395



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	7 414 859	7 020 260
Summa materiella anläggningstillgångar		7 414 859	7 020 260
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		60 000	60 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		60 000	60 000
Summa anläggningstillgångar		7 474 859	7 080 260
Omsättningstillgångar			
Bränslelager		53 053	94 691
Summa Lager och pågående arbeten		53 053	94 691
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		4 458	36
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	75 508	62 813
Summa kortfristiga fordringar		79 966	62 849
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 709 443	2 686 797
Summa kassa och bank		2 709 443	2 686 797
Summa omsättningstillgångar		2 842 462	2 844 337
Summa tillgångar		10 317 320	9 924 597



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		385 145	385 145
Uppskrivningsfond		4 000 000	4 000 000
Fond för yttre underhåll		5 052 590	4 276 590
Summa bundet eget kapital		9 437 735	8 661 735
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 627 247	-960 642
Årets resultat		461 073	109 395
Summa fritt eget kapital		-1 166 175	-851 247
Summa eget kapital		8 271 560	7 810 488
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 8	0	1 471 030
Summa långfristiga skulder		0	1 471 030
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 8	46 000	46 000
Ränteomskrivningar	Not 8	1 425 030	0
Leverantörsskulder		101 666	174 976
Skatteskulder		0	10 547
Övriga skulder		260 137	252 008
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9	212 927	159 548
Summa kortfristiga skulder		2 045 760	643 079
Summa eget kapital och skulder		10 317 320	9 924 597



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	448 333	75 038
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	135 738	119 828
	584 071	194 866
Erhållen ränta	34 360	63 624
Erlagd ränta	-21 620	-29 267
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	596 811	229 223
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning -, minskning +)	41 638	55 451
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	17 117	-34 365
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-22 349	112 304
Kassaflöde från den löpande verksamheten	598 983	362 613
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	-530 338	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-530 338	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-46 000	-456 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-46 000	-456 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	22 646	-93 387
Likvida medel vid årets början	2 686 797	2 780 184
Likvida medel vid årets slut	2 709 443	2 686 797
Kassa och Bank BR	2 709 443	2 686 797



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	40
Fasadrenoveing	Linjär	33
Soprum	Linjär	20
Stambyte/badroomsrenovering	Linjär	50
Lusthus	Linjär	25
Säkerhetsdörrar	Linjär	50
Fiberanslutning	Linjär	10
Standardförbättring altan	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 569 684	1 569 684
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-21 153	-21 153
Hyror, lokaler	151 776	149 780
Övriga ersättningar	12 492	17 468
Fakturerade kostnader	5 540	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-6
Summa nettoomsättning	1 718 336	1 715 773

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	0	-23 656
Reparationer	-81 738	-87 940
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-68 380	-73 810
Försäkringspremier	-23 284	-21 419
Kabel- och digital-TV	-67 704	-66 956
Återbäring från Riksbyggen	300	100
Serviceavtal	-24 296	-22 270
Obligatoriska besiktningar	-12 305	-19 409
Snö- och halkbekämpning	-5 441	-20 209
Drift och förbrukning, övrigt	-2 228	-2 130
Förbrukningsinventarier	-13 889	-2 274
Vatten	-128 062	-134 913
Fastighetsel	-257 102	-286 777
Uppvärmning	-136 846	-416 305
Sophantering och återvinning	-19 069	-27 441
Förvaltningsarvode drift	-24 239	-3 357
Summa driftskostnader	-864 284	-1 208 766



Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-169 554	-195 718
IT-kostnader	-100	0
Arvode, yrkesrevisorer	-17 000	-16 250
Övriga förvaltningskostnader	-1 488	-7 150
Kreditupplysningar	0	-353
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 174	-8 882
Representation	-3 131	-8 818
Kontorsmateriel	-70	-4 018
Medlems- och föreningsavgifter	-2 000	-1 800
Bankkostnader	-2 931	-3 013
Summa övriga externa kostnader	-202 447	-246 002

Not 5 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	-7 560	0
Styrelsearvoden	-12 500	-12 500
Sammanträdesarvoden	-15 000	-23 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-25 000	-27 400
Pensionskostnader	-323	0
Sociala kostnader	-7 511	-6 028
Summa personalkostnader	-67 893	-68 928



Not 6 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	324 500	324 500
Mark	4 180 000	4 180 000
Standardförbättringar	7 206 244	7 206 244
Markinventarie	14 500	14 500
	197 500	197 500
	11 922 744	11 922 744
Årets anskaffningar		
Byggnader/Solceller	530 338	0
	530 338	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 453 082	11 922 744
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-324 500	-324 500
Anslutningsavgifter	-105 333	-85 583
Standardförbättringar	-4 460 471	-4 360 973
Markinventarie	-12 180	-11 600
	-4 902 484	-4 782 656
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning anslutningsinventarier	-19 750	-19 750
Årets avskrivning standardförbättringar	-99 498	-99 498
Årets avskrivning markinventarie	-580	-580
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-19 750	-19 750
Byggnader/Solceller	-15 910	0
	-155 488	-139 578
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 057 972	-4 922 234
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 414 859	7 020 260
Varav		
Byggnader/Solceller	514 427	0
Mark	4 180 000	4 180 000
Standardförbättringar	2 646 275	2 745 773
Markinventarie	1 740	2 320
Anslutningsavgifter	72 417	92 167
Taxeringsvärden		
Bostäder	22 000 000	22 000 000
Lokaler	861 000	861 000
Totalt taxeringsvärde	22 861 000	22 861 000
<i>varav byggnader</i>	<i>15 139 000</i>	<i>15 139 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 722 000</i>	<i>7 722 000</i>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	34 134	0
Förutbetalda försäkringspremier	0	22 807
Förutbetalt förvaltningsarvode	24 205	23 080
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 169	16 926
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 508	62 813

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	1 471 030	1 517 030
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-46 000	-46 000
Ränteomskrivningar	-1 425 030	-0
Långfristig skuld vid årets slut	0	1 471 030

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,43%	2026-11-25	1 517 030,00	0,00	46 000,00	1 471 030,00
Summa			1 517 030,00	0,00	46 000,00	1 471 030,00

*Senast kända räntesatser

Redigera texten vid ett lån :

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 1 471 030 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	4 500	4 500
Upplupna räntekostnader	1 928	1 988
Upplupna elkostnader	28 491	32 843
Upplupna styrelsearvoden	35 500	35 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	142 508	84 717
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	212 927	159 548

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	6 290 000	6 290 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Thomas Berg,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Rose-Marie Booson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Margareta Stenström,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Marie Lenander,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Robin Lindgren,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Daniel Timms
Förtroendevald revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Rogersvik, org.nr 735000-2049

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Rogersvik 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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. Risker 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 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsförening Rogersvik 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 uttalande

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 revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 trygghetssätt.

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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Karlskrona den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Daniel Timms
Förtroendevald revisor

Uttalande från föreningsledningen

Ernst & Young AB
Att: Anders Håkansson

Den dag som framgår av elektronisk signatur

Detta uttalande från föreningsledningen utgör ett väsentligt underlag för att ni som revisorer ska kunna uttala er om huruvida årsredovisningen för Brf Rogersvik, med bokslutsdatum 31 december 2025 ("bokslutsdagen") har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt för föreningen tillämplig kompletterande normgivning, och ger en rättvisande bild av föreningens resultat för räkenskapsåret och ekonomiska ställning per bokslutsdagen.

Vi är medvetna om att revisorns granskning skall utföras i enlighet med International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige och att detta innebär att granskningen har utformats så att ni i första hand skall kunna uttala er om föreningens årsredovisning i sin helhet. Det innebär att era granskningsåtgärder har begränsats till vad som ansetts nödvändigt för detta ändamål.

Mot denna bakgrund bekräftar vi, utifrån vår kunskap och övertygelse och sedan vi gjort de undersökningar som vi funnit nödvändiga för att vi skulle vara fullt informerade, nedanstående uppgifter:

A. Årsredovisning och bokföring

1. Vi bekräftar att vi förstår styrelsens för att årsredovisningen har upprättats i enlighet med tillämpligt regelverk, på det sätt ansvaret beskrivs i uppdragsbrevet för revisionen daterat 13 februari 2024. Det är vår uppfattning att årsredovisningen är upprättad i enlighet med angivna redovisningsprinciper och att den ger en rättvisande bild av föreningens resultat för räkenskapsåret, ekonomiska ställning per balansdagen samt kassaflödet under räkenskapsåret. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga fel och inga väsentliga uppgifter har utelämnats. Inga väsentliga byten av redovisningsprinciper har skett under räkenskapsåret som inte upplysts om i årsredovisningen.
2. Den väsentliga informationen om redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättande av årsredovisningen är beskrivna på ett ändamålsenligt sätt.
3. Vi anser att föreningen har ett system av interna kontroller som anpassats för att upprätta en årsredovisning utan väsentliga felaktigheter, både till följd av oavsiktliga fel och till följd av oegentligheter.
4. Vi intygar att det utifrån vår kunskap om bokslutet inte föreligger några felaktigheter som är väsentliga, varken enskilt eller sammantaget, för årsredovisningen i sin helhet.

B. Oegentligheter

1. Vi är medvetna om att föreningens styrelse har ansvar för utformning, upprättande och vidmakthållande av en intern kontrollstruktur för att förebygga och upptäcka oegentligheter.
2. Vi har informerat er om resultaten från vår bedömning av risken för att årsredovisningen skulle kunna innehålla väsentliga fel till följd av oegentligheter.
3. Det har inte kommit till vår kännedom att föreningsledningen eller någon annan medarbetare med arbetsuppgifter inom den interna kontrollstrukturen har varit inblandad i några oegentligheter. Det har inte heller kommit till vår kännedom att övrig personal varit inblandad i oegentligheter som kan komma att väsentligt påverka årsredovisningen. Vi har inte heller fått kännedom om några anklagelser om finansiella felaktigheter, inklusive kända oegentligheter och misstänkta oegentligheter (oberoende av källa och inkluderar anklagelser från s.k. "whistle-blowers") som skulle kunna påverka årsredovisningen väsentligt eller på annat sätt påverka föreningens finansiella rapportering.

C Efterlevnad av lagar och förordningar

1. Vi bekräftar att vi är ansvariga för att företagets verksamhet bedrivs i enlighet med lagar och förordningar och att vi är ansvariga för att identifiera och åtgärda eventuella överträdelser av tillämpliga lagar eller förordningar, inklusive oegentligheter. Vi har informerat er om samtliga faktiska eller befarade överträdelser av lagar och förordningar, i den mån sådana förekommit.

D Tillhandahållen information och bekräftelse om fullständighet i information och transaktioner

1. Vi har tillhandahållit
 - Tillgång till all information, såsom räkenskapsmaterial och annan dokumentation, som är av betydelse för upprättande av årsredovisningen. Ni har också beretts tillfälle att intervjua de personer ni bedömt som nödvändiga för att erhålla revisionsbevis
 - Annan information som ni har efterfrågat för revisionsändamål.
2. Samtliga affärshändelser har registrerats i den bokföring som ligger till grund för årsredovisningen.
3. Vi har informerat er om alla applikationer eller verktyg som använder artificiell intelligens, inklusive generativ artificiell intelligens, som skulle kunna ha en direkt eller indirekt väsentlig effekt på årsredovisningen.
4. Ni har fått tillgång till samtliga protokoll från årsstämma, extra bolagsstämmor, styrelsemöten och styrelseutskott (och dessutom sammanfattningar från möten som nyligen hållits och där protokoll ännu inte föreligger) vilka ägt rum under 2025 till och med det senaste mötet som ägt rum innan signering av årsredovisningen. Ni har också fått tillgång till samtliga väsentliga avtal och överenskommelser.
5. Vi intygar att vi lämnat fullständiga uppgifter avseende närstående parter. Vi har lämnat upplysningar om föreningens samtliga närstående parter och alla transaktioner med närstående parter som vi känner till. Transaktioner med närstående parter är redovisade på tillbörligt sätt i årsredovisningen. Informationen i därtill hörande tilläggsupplysningar har utformats på ändamålsenligt sätt.
6. Vi anser att de metoder, väsentliga antaganden och data som använts för bedömningsposter är ändamålsenliga och konsekvent tillämpade så att redovisningen upprättats och tilläggsupplysningar presenterats i enlighet med ÄRL.

7. Vi har informerat er om, och föreningen har fullgjort, samtliga kontraktsevenliga åtaganden som kan ha en väsentlig effekt på årsredovisningen i händelse av överträdelse. Informationen omfattar alla lånevillkor, övriga villkor eller andra krav som hänför sig till samtliga utestående skulder.
8. Vi har informerat er om de eventuella obehöriga intrång i våra IT-system som antingen har inträffat, eller som tredje part (inklusive tillsynsmyndigheter och säkerhetskonsulter) har informerat oss om, under 2025 samt fram till dagens datum som skulle kunna ha en väsentlig påverkan på årsredovisningen. Vi har också informerat er om eventuella ransomware-attacker där vi har betalat, eller överväger att betala lössumma, oavsett storleken på beloppet.

E. Tillgångar och skulder samt upplysningar

1. Vi bekräftar att de tillgångar och skulder som redovisats i balansräkningen är rätt klassificerade och värderade. Vidare bekräftar vi också att det inte föreligger information som innebär att ytterligare tillgångar, skulder eller upplysningar och/eller risker skulle ha redovisats/lämnats i årsredovisningen.
2. Inga förändringar planeras eller övervägs som skulle kunna medföra väsentliga förändringar i värderingen av balansposter eller klassificeringen av tillgångar och skulder i årsredovisningen.
3. Alla skulder och eventalförpliktelser, inklusive de som omfattas av skriftliga eller muntliga garantier, är redovisade på tillbörligt sätt. Informationen i därtill hörande tilläggsupplysningar har utformats på ändamålsenligt sätt.
4. Det föreligger inga civilrättsliga tvister eller andra rättsliga krav, inklusive krav på skatter eller avgifter, som skulle kunna komma att påverka årsredovisningen utöver de som redovisats eller framgår av annan information i årsredovisningen.
5. Vi har redovisat och/eller upplyst om alla skulder som hänför sig till tvister och krav, både faktiska och möjliga, och har lämnat tilläggsupplysningar i not i årsredovisningen om alla lämnade garantier till tredje part.

F. Ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare

Inga ersättningar har utgivits och inga avtal om framtida ersättningar till styrelse eller ledande befattningshavare föreligger utöver vad som redovisats i årsredovisningen.

G. Händelser efter balansdagen

1. Bortsett från beskrivet i årsredovisningen har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring av eller upplysning i årsredovisningen eller i tilläggsupplysningarna.

Med vänlig hälsning

Styrelsen, enligt elektronisk signatur

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574776468

Dokument

ÅR 2025 för sign
Huvuddokument
27 sidor
Startades 2026-04-08 10:12:19 CEST (+0200) av Robin
Lindgren (RL1)
Färdigställt 2026-04-08 15:55:12 CEST (+0200)

Signerare

Robin Lindgren (RL1)
Riksbyggen
robin.lindgren@riksbyggen.se
Signerade 2026-04-08 10:12:20 CEST (+0200)

Margareta Stenström (MS)
stenstrom.margareta@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARGARETA STENSTRÖM"
Signerade 2026-04-08 10:29:57 CEST (+0200)

Marie Lenander (ML)
mahent00@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIE LENANDER"
Signerade 2026-04-08 10:17:58 CEST (+0200)

Rose-Marie Booson (RB)
rm.booson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROS-
MARIE BOOSON"
Signerade 2026-04-08 13:41:48 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557574776468

Thomas Berg (TB)
thomas.berg@dragso.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THOMAS BERG"
Signerade 2026-04-08 10:43:29 CEST (+0200)

Robin Lindgren (RL2)
robin.lindgren@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROBIN LINDGREN"
Signerade 2026-04-08 10:13:48 CEST (+0200)

Daniel Timms (DT)
danieltimms@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DANIEL TIMMS"
Signerade 2026-04-08 15:55:12 CEST (+0200)

Anders Håkansson (AH)
anders.hakansson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS HÅKANSSON"
Signerade 2026-04-08 14:19:53 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

