



Välkommen till årsredovisningen för Brf RODEN

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. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1951-01-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1954-07-01 och nuvarande stadgar registrerades 2004-04-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TÄLJE 4:66	2014	Norrtälje
VÄRINGEN 1	1950	Norrtälje
VÄXTRIKET 18	1950	Norrtälje

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Protector Försäkring Sverige Filial

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1950-1951 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 1952.

Föreningen har 70 bostadsrätter om totalt 4 351 kvm och 6 lokaler om 443 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 992 kvm.

Styrelsens sammansättning

Linn Franzdotter-Juhlin	Ordförande
Jenny Bjurner	Styrelseledamot
Håkan Sandahl	Styrelseledamot
Lena Stjernholm	Styrelseledamot
Susanne Carina Eriksson	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Kenneth Elton Extern revisor Elton Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2016** ● Radonmätning - Ny mätning utfördes
Lagning av skorsten i 29 A - Utfört 7/3 2016
- 2016-2019** ● Utbyte av gamla elkablar i källarutrymmen och uthyrningslokaler - Genomfört 2017
- 2017** ● Dränering av husgrund (25:an)
Renovering av lokal (S:43)
Laga hålen i den putsade fasaden ovanför Galores lokal
Iordningställande av grillplats utanför 25c.
Renovering av lokal S:43 (fd. djurkliniken)
Asbetssanering lokal (S:43)
- 2018** ● Byte eller renovering av entrédörrar
- 2020** ● Fönsterbyte
- 2021** ● Putslagning utomhus
- 2022** ● Energideklaration
- 2023** ● Radonmätning
- 2024** ● Uppsättning av parkeringsplankor
Installation låsfunktion sopkärl
Renovering av entrédörrar
- 2025** ● Brandskyddskontroll

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel/Lokalvård	Sweax AB
Snöröjning	Grävbolaget AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiftshöjning om 5% 2025-08-01 per år och gäller tills annat beslutas. Fler rörliga lån ska bindas under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 92 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 247 080	3 273 654	2 743 433	2 505 784
Resultat efter fin. poster	39 265	199 146	-98 852	-101 241
Soliditet (%)	0	0	0	-
Yttre fond	975 611	773 306	533 968	266 984
Taxeringsvärde	62 352 000	61 998 000	61 998 000	61 998 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	633	615	516	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,8	81,8	81,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 212	3 219	3 227	3 236
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 799	2 806	2 813	2 820
Sparande / kvm totalyta, kr	44	89	-1	47
Elkostnad / kvm totalyta, kr	38	48	29	23
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	128	132	134	131
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	117	113	98	78
Energikostnad / kvm totalyta, kr	283	294	261	232
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,15	2,85	2,56	1,55
Räntekänslighet (%)	5,08	5,23	6,25	-

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	112 892	-	-	112 892
Fond, yttre underhåll	773 306	-64 679	266 984	975 611
Balanserat resultat	-8 704 362	263 825	-266 984	-8 707 521
Årets resultat	199 146	-199 146	39 265	39 265
Eget kapital	-7 619 018	0	39 265	-7 579 753

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 440 537
Årets resultat	39 265
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-266 984
Totalt	-8 668 256

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-8 668 256

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	3 247 080	3 273 654
Övriga rörelseintäkter	3	0	153
Summa rörelseintäkter		3 247 080	3 273 807
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 203 719	-2 253 229
Övriga externa kostnader	9	-287 050	-178 015
Personalkostnader	10	-111 059	-97 468
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-181 812	-181 812
Summa rörelsekostnader		-2 783 640	-2 710 524
RÖRELSERESULTAT		463 440	563 283
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 706	35 363
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-440 881	-399 500
Summa finansiella poster		-424 175	-364 137
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		39 265	199 146
ÅRETS RESULTAT		39 265	199 146

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	4 162 042	4 343 854
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 162 042	4 343 854
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 162 042	4 343 854
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		172 242	196 961
Övriga fordringar	14	2 505 108	2 351 499
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	150 496	147 154
Summa kortfristiga fordringar		2 827 846	2 695 614
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 827 846	2 695 614
SUMMA TILLGÅNGAR		6 989 887	7 039 468

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		112 892	112 892
Fond för yttre underhåll		975 611	773 306
Summa bundet eget kapital		1 088 503	886 198
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 707 521	-8 704 362
Årets resultat		39 265	199 146
Summa fritt eget kapital		-8 668 256	-8 505 216
SUMMA EGET KAPITAL		-7 579 753	-7 619 018
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 930 983	3 940 007
Summa långfristiga skulder		3 930 983	3 940 007
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 040 450	10 066 302
Leverantörsskulder		181 704	179 947
Skatteskulder		1 853	16 778
Övriga kortfristiga skulder		13 145	54 042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	401 505	401 410
Summa kortfristiga skulder		10 638 657	10 718 479
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 989 887	7 039 468

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	463 440	563 283
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	181 812	181 812
	645 252	745 095
Erhållen ränta	16 706	35 363
Erlagd ränta	-443 260	-396 736
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	218 698	383 722
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	26 097	-213 856
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-51 591	76 653
Kassaflöde från den löpande verksamheten	193 204	246 519
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-34 876	-34 876
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-34 876	-34 876
ÅRETS KASSAFLÖDE	158 328	211 643
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 332 221	2 120 578
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 490 550	2 332 221

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2,16 - 5,00 %
---------	---------------

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 081 847	2 010 687
Hysesintäkter lokaler	0	91 700
Hysesintäkter lokaler, moms	310 290	314 648
Hysesintäkter garage	64 400	66 150
Hysesintäkter p-plats	16 825	18 450
Hysesintäkter p-plats, moms	3 600	3 600
Hysesintäkter förråd	4 800	4 800
Deb. fastighetsskatt, moms	993	3 780
Vatten, moms	18 000	22 248
Uppvärmning	670 952	660 550
Uppvärmning, moms	38 376	44 304
Övriga intäkter, moms	4 200	4 200
Dröjsmålsränta	247	0
Pantsättningsavgift	5 880	8 333
Överlåtelseavgift	13 230	12 657
Administrativ avgift, moms	441	196
Administrativ avgift	4 851	1 617
Andrahandsuthyrning	4 898	5 736
Vidarefakturerade kostnader	1 470	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	1 783	0
Öres- och kronutjämning	-3	-2
Summa	3 247 080	3 273 654

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	153
Summa	0	153

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	184 500	233 239
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 761	8 945
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	6 483	1 244
Städning enligt avtal	60 451	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	27 088
Brandskydd	14 598	0
Gårdkostnader	2 321	1 474
Gemensamma utrymmen	2 382	0
Sopphantering	11 138	11 157
Snöröjning/sandning	21 221	83 833
Serviceavtal	6 995	606
Förbrukningsmaterial	0	8 874
Summa	311 851	376 460

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	5 121
Hyseslokaler	18 877	0
Tvättstuga	10 970	0
Trapphus/port/entr	9 651	0
Dörrar och lås/porttele	11 174	50 381
VVS	2 200	1 948
Ventilation	4 824	0
Vattenskada	0	15 427
Summa	57 695	72 877

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	0	64 679
Summa	0	64 679

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	188 191	238 960
Uppvärmning	640 403	660 708
Vatten	584 178	566 079
Sophämtning/renhållning	76 299	47 097
Grovsopor	3 239	5 772
Summa	1 492 309	1 518 616

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	127 852	0
Kabel-TV	73 812	6 151
Bredband	0	74 366
Fastighetsskatt	140 200	140 080
Summa	341 864	220 597

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Juridiska åtgärder	32 037	-19 631
Inkassokostnader	11 741	36 187
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	65 329	8
Revisionsarvoden extern revisor	14 563	13 329
Styrelseomkostnader	900	0
Föreningskostnader	482	482
Förvaltningsarvode enl avtal	113 852	108 539
Överlåtelsekostnad	20 318	14 016
Pantsättningskostnad	11 297	11 976
Administration	9 530	6 321
Konsultkostnader	0	6 788
Bostadsrätterna Sverige	7 000	0
Summa	287 050	178 015

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	86 168	74 167
Arbetsgivaravgifter	24 891	23 301
Summa	111 059	97 468

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	440 750	399 319
Dröjsmålsränta	43	24
Kostnadsränta skatter och avgifter	88	157
Summa	440 881	399 500

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 056 490	11 056 490
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 056 490	11 056 490
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 712 636	-6 530 824
Årets avskrivning	-181 812	-181 812
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 894 448	-6 712 636
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 162 042	4 343 854
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 426 888</i>	<i>3 426 888</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 729 000	43 360 000
Taxeringsvärde mark	17 623 000	18 638 000
Summa	62 352 000	61 998 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	178 213	178 213
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	178 213	178 213
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-178 213	-178 213
Utgående ackumulerad avskrivning	-178 213	-178 213
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	14 558	18 043
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	1 235
Transaktionskonto	352 471	341 812
Borgo räntekonto	2 138 079	1 990 409
Summa	2 505 108	2 351 499

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	6 589	7 000
Förutbet försäkr premier	131 688	127 852
Förutbet kabel-TV	12 219	12 302
Summa	150 496	147 154

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-02-13	3,15 %	2 500 000	2 500 000
Handelsbanken	2030-03-01	3,31 %	3 152 563	3 152 563
Handelsbanken	2026-03-03	3,15 %	602 334	609 138
Handelsbanken	2026-03-03	3,00 %	769 155	778 203
Handelsbanken	2029-03-01	3,22 %	787 444	796 468
Handelsbanken	2026-03-03	3,15 %	1 500 000	1 500 000
Handelsbanken	2026-03-03	3,15 %	1 500 000	1 500 000
Handelsbanken	2026-03-03	3,15 %	2 347 437	2 347 437
Handelsbanken	2026-03-03	3,15 %	812 500	822 500
Summa			13 971 433	14 006 309
Varav kortfristig del			10 040 450	10 066 302

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 797 053 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	926	516
Uppl kostn el	7 881	7 333
Uppl kostnad Värme	81 005	86 250
Uppl kostn räntor	36 997	39 376
Förutbet hyror/avgifter	274 696	267 935
Summa	401 505	401 410

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 305 100	14 305 100

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

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

Norrtälje

Håkan Sandahl
Styrelseledamot

Jenny Bjurner
Styrelseledamot

Lena Stjernholm
Styrelseledamot

Linn Franzdotter-Juhlin
Ordförande

Susanne Carina Eriksson
Styrelseledamot

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

Elton Revision AB
Kenneth Elton
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 13:56

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.05.2026 10:02

DOCUMENT ID:

SkfjQ4mvAbg

ENVELOPE ID:

ry9mVQv0We-SkfjQ4mvAbg

DOCUMENT NAME:

Brf RODEN, 714400-1455 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

8b9deac27123696aa5eb2cf56061e9748c99a0ffd75541
19a5043af3ffcddedcc8f0d6114fda1cb2a6e9c8aeb90d13
6e9f8b01dc9027d8bdbd8be591a6e3653a1

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. MALIN JENNY MARIA BJURNER jenny.bjurner@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 10:04 05.05.2026 10:03	eID Low	Swedish BankID IP: 217.212.214.17
2. Håkan Sandahl hakan.sandahl@se.issword.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 10:05 05.05.2026 10:04	eID Low	Swedish BankID IP: 146.75.200.31
3. LINN ASTRID FRANZDOTTER-JUHLIN linn.franzdotter2@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 10:05 05.05.2026 10:04	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.208.231
4. Susanne Carina Eriksson susanne.c.eriksson@live.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 10:21 05.05.2026 10:20	eID Low	Swedish BankID IP: 65.99.146.73
5. LENA STJERNHOLM lena_stjernholm@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 11:04 05.05.2026 10:49	eID Low	Swedish BankID IP: 192.44.242.18
6. LARS KENNETH ELTON kenneth.elton@revek.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 13:56 05.05.2026 13:55	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.148.32

* 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

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

 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 Brf RODEN

Org.nr 714400-1455

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf RODEN för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. 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 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 Brf RODEN för räkenskapsåret 2025 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Norrtälje den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Kenneth Elton
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 13:56

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 05.05.2026 10:02

DOCUMENT ID:

HyomNQDRWI

ENVELOPE ID:

SJGqmV7P0Zg-HyomNQDRWI

DOCUMENT NAME:

Brf RODEN 250101-251231.pdf

3 pages

SHA-512:

201d38f9d38e66366e09bbfdf69c5a544b0982bb7675b0
b79b61f3e704379320b810e236a274542b81b919f4eb50
ac22c21901c10a2761e468d50634f02a9a3e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS KENNETH ELTON	Signed	05.05.2026 13:56	eID	Swedish BankID
kenneth.elton@revek.se	Authenticated	05.05.2026 13:56	Low	IP: 217.213.148.32

* 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