



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Roslagstullsbacken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-10-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-01-20 och nuvarande stadgar registrerades 2023-05-24 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ruddammen 30	2007	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2007-2008 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2008.

Föreningen har 41 bostadsrätter om totalt 2 724 kvm. Byggnadernas totalyta är 3173 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Johan Brunsell	Ordförande
Admir Hukic	Styrelseledamot
Daniel Tiru	Styrelseledamot
Johanna Dahlman	Styrelseledamot
Joakim Rosén	Styrelseledamot
Marita Bergman	Styrelseledamot
Mats Nahlbom	Suppleant

### Valberedning

Anders Sjöberg  
Tom Bernhardsson

## Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening

## Revisorer

Ole Deurell    Revisor    Parameter Revision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2090. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 2025** ● Byte till LED-belysning i hissarna  
Stamspolning i hela fastigheten
- 2023** ● Genomgång Brandskydd  
Byte till LED-belysning i trapphusen  
Byte ställdon och regulator till VV i UC  
Anläggning av en extra p-plats utomhus  
Installation elbilsladdningsstationer
- 2022** ● Egenkontroll godkänd av miljöförvaltningen  
Mindre förebyggande underhåll av tak. Inspektion visar inga andra brister  
Underhåll soprum  
Installation av cykelställ
- 2021** ● Byte av fläkt i garaget
- 2020** ● Installation utebelysning  
Byte av alla accessbrickor till fastigheten  
Godkänd OVK
- 2018** ● Byte lås ytterportar  
Byte pump återvärme  
Målning Portar
- 2017** ● Sotning  
Byte kanalfläktar  
Låsbyte lägenheter (reklamation)

## Planerade underhåll

- 2028** ● Målning trapphus (vid behov)

## 2033 ● Hissunderhåll (vid behov)

### Avtal med leverantörer

Besiktning hissar och garageport	Hissbesiktningar i Sverige AB
Bredband, TV, Telefoni	Telia AB
Dörrmattor trapphus	CWS Boco Sweden AB / Initial
Ekonomisk Förvaltning	SBC
El	Ellevio AB
Elbilladdningsstationer	Chargenode
Fastighetsförvaltning	Nytorget
Garageport serviceavtal	Östgöta Portservice
Hissunderhåll	Kone AB
Nycklar och låsservice	Låscentrum AB
Portlås och Accessbrickor	R-Phone / P Mattsson Larm & Passage
Sophämtning	Stockholm Vatten
Städning av trapphus mm	Carde Städpartner AB
Trädgårdsarbete	Hemfrid AB
Underhållsmaterial	Ahlsell AB
Vatten	Stockholm Vatten
Värme	Stockholm Exergi

### Övrig verksamhetsinformation

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera löpande utgifter och kommande underhåll. Styrelsen planerar underhållet utifrån en långsiktig underhållsplan samt löpande utgifter via en årlig budget. Föreningen sätter årligen av medel till en fond för yttre underhåll. Inga större underhåll är planerade de närmaste åren. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet och lokaler under 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.

Den löpande ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Sveriges BostadsrättsCentrum AB (SBC). SBC har även upprättat förslag till årsredovisning och budget. Styrelsen arbetar utifrån att föreningens intäkter ska täcka följande kostnader:

- Rörelsekostnader; kostnader som kan härröras till föreningens löpande drift såsom reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvoden.
- Kapitalkostnader; räntor på föreningens lån.
- Slitagekostnader; beräknade löpande slitagekostnader på fastigheten, återspeglade i underhållsplanen och i föreningens årliga avsättning till fond för yttre underhåll.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt äger en bostadsrätt har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen höjde avgifterna med 5% från 1 januari 2025 i syfte att möta högre rörelsekostnader. Belåningsgraden i föreningen är relativt hög efter tidigare balkongbygge, men inte onormalt hög för en relativt ny förening, snarare tvärtom. Belåningen har kontinuerligt minskat under flera år i takt med föreningens relativt stora löpande amorteringar. Föreningen har i stort sett pausat amorteringarna under det senaste verksamhetsåret för att skydda det löpande kassaflödet efter den kraftiga ränteuppgången under 2023. Styrelsens avsikt är att öka amorteringarna i närtid. Vissa justeringar är gjorda i underhållsplanen vid den årliga genomgången, men inget materiellt.

Avsättningar till fond för yttre underhåll fortsätter att ligga på 315 000 kr årligen, för att täcka förväntad framtida underhållsbehov. Underhållskostnaderna i närtid förväntas att väsentligt understiga detta belopp, men långsiktigt behövs fonderade medel för större underhållsarbeten. Föreningens ekonomi är långsiktigt god, men känslig för ränteförändringar. I och med kraftigt fallande räntor under 2024 och 2025, har den löpande ekonomin förbättrats avsevärt. Föreningen har en stark relation till vår bank och våra räntor är låga för att vara rörliga räntor, vilket i sig är ett tydligt tecken på att vår bank ser vår ekonomi som långsiktigt god.

### Förändringar i avtal

Föreningen har under året utvärderat följande leverantörsavtal:

- Avtal med SBC gällande ekonomisk förvaltning har omförhandlat till ett lägre pris
- Byte av leverantör gällande besiktning av hissar och garageport, från Kiwa Besiktning AB till Hissbesiktning i Sverige AB, till ett lägre pris
- Byte av leverantör gällande städning av fastigheten, från Alfa SKM Städservice AB till Carde Städpartner AB i syfte att höja kvaliteten

### Övriga uppgifter

Under verksamhetsåret har föreningen bytt till LED belysning i hissarna i syfte att sänka elförbrukning och tillse en stabilare funktion. Vidare har vi utfört en stamspolning av fastigheten inklusive besiktning med bra resultat. Mindre reparationer och underhåll har utförts löpande, såsom reparation av ytterdörr i port 18, dörröppnare port 16, mindre fasadreparation, och filterbyten i garagefläktar.

Under året har antalet medlemmar som nyttjar våra elbilsaddare ökat till 5, som betalar för våra fasta och rörliga kostnader. Föreningen har bestridit och förhandlat med Stockholm Exergi avseende deras höjning av fjärrvärmeavgifterna, dock med noll lyhördhet från deras sida. Vi fortsätter att analysera och optimera värmeförbrukning för att motverka högre priser.

En gemensam vårstädning och trivseldag utfördes i april, inklusive garagestädning. Vår trädgårdsmästare har i maj klippt och pysslat om våra buskar, med fokus på södra sidan. Enskilda medlemmar har också gjort löpande insatser för att hålla efter vår fastighet in- och utvändigt. Tack för det.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 62 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	2 777 013	2 652 283	2 480 704	2 352 843
Resultat efter fin. poster	-890 933	-1 493 514	-776 915	-271 650
Soliditet (%)	72	72	72	72
Yttre fond	2 941 767	2 678 830	2 363 830	2 061 830
Taxeringsvärde	148 855 000	149 306 000	149 306 000	149 306 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	872	831	721	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,5	85,2	84,9	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 384	14 395	14 401	14 412
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 344	12 354	12 359	12 369
Sparande per kvm totalyta, kr	66	-127	84	240
Elkostnad per kvm totalyta, kr	33	30	35	47
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	112	107	97	86
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	31	28	25
Energikostnad per kvm totalyta, kr	188	168	161	158
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,37	4,53	-	-
Räntekänslighet (%)	16,49	17,32	37,22	-

**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.



## Upplysning vid förlust

Föreningens resultat har under året förbättrats i takt med att ränteläget sjunkit men är fortsatt negativt, p.g.a. stora avskrivningar på fastigheten. Räntorna har fortsatt ner under 2025 vilket torde leda till ett fortsatt förbättrat resultat nästa verksamhetsår. Det löpande kassaflödet har under verksamhetsåret åter blivit positivt (+282 tkr). Fortsatt sjunkande räntor under 2025 har förbättrat kassaflödet ytterligare, vilket möjliggör att föreningen återigen kan amortera relativt mycket på våra lån.

Föreningen har höjt årsavgifterna tre år i rad, senast med 5% och dessförinnan med 10% respektive 8%, vilket har förbättrat föreningens långsiktiga finansiella ställning. Styrelsen ser det som mycket troligt att resultat och kassaflöde för nästa verksamhetsår kommer att förbättras ytterligare. Styrelsen har ännu inte tagit ställning till ytterligare avgiftshöjningar, men dessa torde i så fall bli modesta, i alla fall på kort sikt, givet vårt starka kassaflöde och snabbt förbättrade resultat.

## Förändringar i eget kapital

	2024-06-30	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-06-30
Insatser	108 538 900	-	-	108 538 900
Fond, yttre underhåll	2 678 830	-39 063	315 000	2 954 767
Balanserat resultat	-7 529 589	-1 454 451	-315 000	-9 299 040
Årets resultat	-1 493 514	1 493 514	-890 933	-890 933
<b>Eget kapital</b>	<b>102 194 627</b>	<b>0</b>	<b>-890 933</b>	<b>101 303 694</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 984 040
Årets resultat	-890 933
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-315 000
<b>Totalt</b>	<b>-10 189 973</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	49 156
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-10 140 817</b>

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

## Resultaträkning

1 juli - 30 juni	Not	2024 - 2025	2023 - 2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 777 013	2 652 283
Övriga rörelseintäkter	3	0	9 600
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 777 013</b>	<b>2 661 883</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 187 101	-1 214 571
Övriga externa kostnader	9	-112 573	-129 168
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 051 176	-1 051 176
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 350 850</b>	<b>-2 394 915</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>426 163</b>	<b>266 968</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		2 264	14 565
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 319 359	-1 775 047
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 317 095</b>	<b>-1 760 482</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-890 933</b>	<b>-1 493 514</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-890 933</b>	<b>-1 493 514</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-06-30	2024-06-30
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 16	140 101 419	141 152 595
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>140 101 419</b>	<b>141 152 595</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>140 101 419</b>	<b>141 152 595</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	36 170
Övriga fordringar	12	10 476	100 132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	96 127	50 931
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>106 603</b>	<b>187 233</b>
<b>Kassa och bank</b>			
SBC klientmedel i SHB		845 558	563 100
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>845 558</b>	<b>563 100</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>952 161</b>	<b>750 333</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>141 053 579</b>	<b>141 902 927</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-06-30	2024-06-30
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		108 538 900	108 538 900
Fond för yttre underhåll		2 954 767	2 678 830
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>111 493 667</b>	<b>111 217 730</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-9 299 040	-7 529 589
Årets resultat		-890 933	-1 493 514
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-10 189 973</b>	<b>-9 023 103</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>101 303 694</b>	<b>102 194 627</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	39 138 500	39 168 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>39 138 500</b>	<b>39 168 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		30 000	30 000
Leverantörsskulder		68 573	32 653
Skatteskulder		179 124	176 418
Övriga kortfristiga skulder		13 308	21 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	320 380	279 129
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>611 385</b>	<b>539 800</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>141 053 579</b>	<b>141 902 927</b>

## Kassaflödesanalys

1 juli - 30 juni	2024 - 2025	2023 - 2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>426 163</b>	<b>266 968</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 051 176	1 051 176
	<b>1 477 339</b>	<b>1 318 144</b>
Erhållen ränta	7 375	14 001
Erlagd ränta	-1 338 005	-1 769 886
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>146 708</b>	<b>-437 742</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	75 519	214 867
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	90 231	29 470
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>312 458</b>	<b>-193 404</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-30 000	-30 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-30 000</b>	<b>-30 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>282 458</b>	<b>-223 404</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>563 100</b>	<b>786 504</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>845 558</b>	<b>563 100</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Roslagstullsbacken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 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 bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	10 %

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter bostäder	2 133 870	1 987 170
Balkongavgift	152 916	148 212
Hysesintäkter garage	286 150	296 927
Hysesintäkter garage, moms	71 100	70 800
Bredband	88 806	127 428
Fast tillägg elbilsaddning	4 800	1 200
Elintäkter laddstolpe moms	11 728	539
Pantsättningsavgift	7 906	7 857
Överlåtelseavgift	15 203	7 380
Administrativ avgift	784	0
Andrahandsuthyrning	3 750	4 750
Öres- och kronutjämning	-0	19
<b>Summa</b>	<b>2 777 013</b>	<b>2 652 283</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Försäkringsersättning	0	9 600
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>9 600</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel enl avtal	32 304	37 122
Fastighetsskötsel utöver avtal	563	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	17 425	15 282
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	19 175	0
Larm och bevakning	379	0
Städning enligt avtal	55 401	52 191
Städning utöver avtal	10 000	9 625
Hissbesiktning	9 618	5 984
Energideklarationer	0	6 188
Gemensamma utrymmen	0	46
Sophantering	0	1 596
Snöröjning/sandning	951	0
Serviceavtal	37 380	59 756
Mattvätt/Hyrmattor	10 466	10 357
Förbrukningsmaterial	99	5 295
<b>Summa</b>	<b>193 760</b>	<b>203 442</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Dörrar och lås/porttele	11 317	7 711
VVS	11 692	10 114
Värmeanläggning/undercentral	0	54 875
Ventilation	0	29 880
Elinstallationer	8 595	6 719
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	1 563
Tak	2 675	0
Balkonger/altaner	0	16 675
Garage/parkering	7 866	0
Vattenskada	0	17 678
<b>Summa</b>	<b>42 145</b>	<b>145 215</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
VVS	49 156	0
Elinstallationer	0	39 063
<b>Summa</b>	<b>49 156</b>	<b>39 063</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
El	103 905	94 846
Uppvärmning	354 299	340 153
Vatten	139 376	97 174
Sophämtning/renhållning	56 216	38 698
<b>Summa</b>	<b>653 796</b>	<b>570 871</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	27 336	38 175
Kabel-TV	13 083	0
Bredband	116 910	129 964
Fastighetsskatt	89 234	88 209
Korr. fastighetsskatt	1 681	-368
<b>Summa</b>	<b>248 244</b>	<b>255 980</b>



## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Kreditupplysning	738	1 764
Tele- och datakommunikation	4 752	4 301
Revisionsarvoden extern revisor	27 298	26 250
Styrelseomkostnader	10 626	18 476
Fritids och trivselkostnader	1 422	1 159
Föreningskostnader	800	0
Förvaltningsarvode enl avtal	58 413	58 213
Överlåtelsekostnad	2 006	7 857
Pantsättningskostnad	5 226	7 380
Administration	1 292	913
Konsultkostnader	0	2 855
<b>Summa</b>	<b>112 573</b>	<b>129 168</b>

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader fastighetslån	1 319 359	1 775 047
<b>Summa</b>	<b>1 319 359</b>	<b>1 775 047</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-06-30	2024-06-30
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	152 138 607	152 138 607
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>152 138 607</b>	<b>152 138 607</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-10 986 013	-9 934 837
Årets avskrivning	-1 051 176	-1 051 176
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-12 037 189</b>	<b>-10 986 013</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>140 101 419</b>	<b>141 152 595</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>48 611 506</i>	<i>48 611 506</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	75 855 000	69 306 000
Taxeringsvärde mark	73 000 000	80 000 000
<b>Summa</b>	<b>148 855 000</b>	<b>149 306 000</b>

### NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	10 476	100 132
<b>Summa</b>	<b>10 476</b>	<b>100 132</b>

### NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda kostnader	25 317	1 200
Förutbet försäkr premier	13 673	0
Förutbet kabel-TV	3 417	0
Förutbet bredband	15 361	0
Upplupna hyror, avgifter	38 359	38 359
Upplupna intäkter	0	6 261
Upplupna ränteintäkter	0	5 111
<b>Summa</b>	<b>96 127</b>	<b>50 931</b>

### NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-06-30	Skuld 2025-06-30	Skuld 2024-06-30
SEB	2026-02-28	2,55 %	3 200 000	3 230 000
SEB	2026-04-28	2,59 %	11 243 500	11 243 500
SEB	2026-06-28	2,54 %	11 400 000	11 400 000
SEB	2025-12-28	2,60 %	3 500 000	3 500 000
SEB	2026-02-28	2,55 %	1 200 000	1 200 000
SEB	2025-06-28	2,54 %	8 625 000	8 625 000
<b>Summa</b>			<b>39 168 500</b>	<b>39 198 500</b>
Varav kortfristig del			30 000	30 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 018 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutförbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna kostnader	651	0
Uppl kostn el	6 333	0
Uppl kostnad Värme	13 439	0
Uppl kostn räntor	36 467	55 113
Uppl kostn vatten	21 620	0
Uppl kostnad Sophämtning	8 604	0
Förutbet hyror/avgifter	233 266	224 016
<b>Summa</b>	<b>320 380</b>	<b>279 129</b>

## NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	42 210 000	42 210 000

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Admir Hukic  
Styrelseledamot

---

Daniel Tiru  
Styrelseledamot

---

Joakim Rosén  
Styrelseledamot

---

Johan Brunsell  
Ordförande

---

Johanna Dahlman  
Styrelseledamot

---

Marita Bergman  
Styrelseledamot

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

---

Parameter Revision AB  
Ole Deurell  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

07.10.2025 16:46

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 06.10.2025 15:54

**DOCUMENT ID:**

By7RXcrWpxg

**ENVELOPE ID:**

HyxRXcHb6gx-By7RXcrWpxg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Roslagstullsbacken, 769619-3833 - Årsredovisning 2025.pdf

20 pages

**SHA-512:**

38c272aa7e5ed18ce4249a016c811747fa0cf28fff1620763a5b8b91feea107021dba7f69fcef0da304f78c85d7785bce52245f81e967fb09275df11ab34a4dc

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. MARITA BERGMAN bergman57.mb@gmail.com	 Signed Authenticated	06.10.2025 17:20 06.10.2025 16:05	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.139.19
2. Eva Johanna Dahlman johannadahlman@hotmail.com	 Signed	06.10.2025 17:21	eID	Swedish BankID
3. JOHAN BRUNSELL brunsell.johan@gmail.com	 Signed	06.10.2025 17:54	eID	Swedish BankID
4. ADMIR HUKIC admirhukic@hotmail.com	 Signed	06.10.2025 18:05	eID	Swedish BankID
5. Joakim Rosén jockerosen@gmail.com	 Signed	06.10.2025 18:10	eID	Swedish BankID
6. DANIEL TIRU daniel.tiru@molndrift.com	 Signed	06.10.2025 18:16	eID	Swedish BankID
7. Ole Deurell ole.deurell@parameterrevision.se	 Signed	07.10.2025 16:46	eID	Swedish BankID

\* 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