

Brf Roslagen 1

Org.nr: 769601-8519

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Roslagen 1, organisationsnummer 769601-8519, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 1996-11-26, dess nuvarande ekonomiska plan 1999-04-20 och nuvarande stadgar, som antogs vid ordinarie föreningsstämma den 8 maj 2018 och extra föreningsstämma den 28 maj 2018, hos Bolagsverket 2018-08-28.

Föreningen förvärvade 1998 fastigheten, Asken 10, med postadress Birger Jarlsgatan 48, 114 29 Stockholm, av Bostads AB Roslagen, ett s.k. äkta bostadsaktiebolag, som alltsedan byggåret 1919 bedrev upplåtelse av bostäder till dess ägare.

Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus med 8 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och fördelade på 7 våningar, samt en källarlokal upplåten med hyresrätt. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 397 m², varav 1 302 m² utgör lägenhetsyta och 74 m² lokalyta. Lägenheterna består av 5 st om 5 ROK, 2 st om 3 ROK samt 1 om 1 ROK. I den uthyrda lokalen bedrivs datakonsultverksamhet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa AB, med ansvarsförsäkring för styrelsen. Den uppvärms med fjärrvärme genom avtal med Stockholm Exergi.

Sedan 2010-01-01 har Delagott AB föreningens uppdrag att sköta ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning. Avtal om kabel-TV är tecknat med Comhem, fiberanslutning med IP-Only och om vinterunderhåll av taket med TS Gruppen.

Föreningens säte är i Stockholm

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06.

På stämman deltog 8 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Isabelle Cassel
Ledamot	Peter Stinner
Ledamot	Mika Vihtonen

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden. Firmatecknare har varit två i förening i styrelsen

Revisor

Intern revisor

Jesper Martinsson

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Asken 10

Föreningens adresser:

Birger Jarlsgatan 48, 114 29 Stockholm

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m²
1 rok	1	30
3 rok	2	290
6 rok	5	982
Summa	8	1 302

Totalt antal bostadslägenheter: **8**

**Lokaler
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m²
	1	74

Totalt antal lokaler: **1**

Totalyta (m²): **1 386**

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Leverantör

Delagott Förvaltning

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2025-10-08

Underhållsplanens tidshorisont: 2035

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Balkongerna mot gården har gjutits om och räcken renoverats

Taket har tätats och målats

Fuktskadan från 2024 på plan 2 har åtgärdats och 2025 till fullo ersatts av försäkringsbolag

Medlemsinformation

14 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 1 överlåtelse skett.

2 medlemmar har utträtt ur föreningen.

1 medlem har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 13

8 bostadsrätter

13 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	952	810	698	626
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 26	- 290	- 3	- 59
Soliditet ¹ , %	6	12	25	25
Räntekänslighet, %	4	4	2	3
Föreningen, kr				
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	60	64	74	76
Skuld/kvm totalyta	1 623	902	902	902
Energikostnad/kvm totalyta	193	195	173	162
Sparande/kvm totalyta	48	91	71	79
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	439	399	399	363
Skuld/kvm bostadsrättsyta	1 728	960	960	960
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 0 kronor.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat är fortsatt lägre än årets bokförda avskrivningar och bedöms därmed ej påverka föreningens möjlighet att finansiera framtida underhåll. För att klara eventuellt framtida kostnadsökningar så fortsätter styrelsen att arbeta med att både se över möjliga kostnadssänkningar och potentiella inkomstförstärkningar.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	118 947	536 722	1 261 187	- 1 421 829	- 289 863	205 164
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			123 000	-123 000		0
Balanseras i ny räkning				- 289 863	289 863	0
Årets resultat					- 26 103	- 26 103
Belopp vid årets utgång	118 947	536 722	1 384 187	- 1 834 692	- 26 103	179 061

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 834 692
Årets resultat	- 26 103
Totalt	- 1 860 795

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	123 000
Balanseras i ny räkning	- 1 983 795
Totalt	- 1 860 795

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	952 018	810 370
Summa rörelseintäkter		952 018	810 370
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-671 261	-874 626
Administration och förvaltning	4	-149 652	-77 058
Avskrivningar		-87 143	-87 145
Summa rörelsekostnader		-908 056	-1 038 829
RÖLSERESULTAT		43 962	-228 459
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	2 357
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 072	-63 761
Summa finansiella poster		-70 065	-61 404
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-26 103	-289 863
RESULTAT FÖRE SKATT		-26 103	-289 863
ÅRETS RESULTAT		-26 103	-289 863

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	1 391 346	1 478 489
Pågående nyanläggningar		821 100	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 212 446	1 478 489
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 500	1 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 500	1 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 213 946	1 479 989
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 509	30 646
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 943	43 172
Summa kortfristiga fordringar		45 452	73 818
Kassa och bank			
Kassa och bank		717 043	201 118
Summa kassa och bank		717 043	201 118
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		762 495	274 936
SUMMA TILLGÅNGAR		2 976 441	1 754 925

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		655 669	655 669
Fond för yttre underhåll		1 384 187	1 261 187
Summa bundet eget kapital		2 039 856	1 916 856
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 834 692	-1 421 829
Årets resultat		-26 103	-289 863
Summa fritt eget kapital		-1 860 795	-1 711 692
SUMMA EGET KAPITAL		179 061	205 164
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	6, 7	2 250 000	1 250 000
Leverantörsskulder		270 814	38 597
Skulder till koncernföretag		40 000	0
Skatteskulder		774	19 053
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		235 792	242 111
Summa kortfristiga skulder		2 797 380	1 549 761
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		2 797 380	1 549 761
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 976 441	1 754 925

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	43 962	-228 459
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	87 143	87 145
Summa	131 105	-141 314
Erhållen ränta	7	2 357
Erlagd ränta	-70 072	-63 761
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	61 040	-202 718
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	28 365	-11 302
Förändring av rörelseskulder	-573 481	31 964
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-484 076	-182 056
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Nya lån	1 000 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 000 000	
Årets kassaflöde	515 924	-182 056
Likvida medel vid årets början	201 119	383 175
Likvida medel vid årets slut	717 044	201 119

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Resultaträkning

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindelad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2023 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

Nettoomsättning

Huvudintäkter

Resultat

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader

Soliditet (%)

Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet = Eget kapital/Totala tillgångar.

Årsavgift per kvm

Årsavgifter/ kvm bostadsrätter

Skuldsättning per kvm

Totala räntebärande skulder/totalyta

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt

Totala räntebärande skulder/bostadsrättsyta

Räntekänslighet

Räntebärande skulder/intäkter från avgifter i %

Sparande per kvm

Resultat+avskrivningar+kostnadsförda underhåll+utrangering+kostnader av engångskaraktär / totalyta

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna/ totala rörelseintäkter

Energikostnad per kvm Energikostnad/totalyta.

Energikostnad = uppvärmning, el, vatten.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnad	100
Inventarier, verktyg och installationer	5-20
Markanläggning	15

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	571 942	519 947
Hysesintäkter lokaler	193 586	186 116
Försäkringsersättningar	155 555	104 310
Övriga intäkter	30 937	-3
Totalt nettoomsättning	952 018	810 370

I årsavgiften ingår föreningens driftkostnader.

Not 3. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Fastighetsel	32 973	39 966
Uppvärmning	197 834	196 915
Vatten och avlopp	36 697	33 957
Sophämtning	43 107	36 844
Hiss	7 772	6 875
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	5 900	35 087
Fastighetsskötsel	49 573	56 349
Fastighetsstäd	39 517	38 460
Trädgårdsskötsel	0	1 118
Snöröjning/sandning	6 288	18 701
Bredband/kabel-TV	1 992	1 972
Fastighetsförsäkring	41 974	40 496
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	38 942	38 190
Förbrukningsmaterial	3 488	1 241
Reparationer	159 541	228 529
Underhåll	5 663	99 926
Totalt operativ drift och underhåll	671 261	874 626

Not 4. Administration och förvaltning

	2025	2024
Arvode ekonomisk förvaltning	33 235	36 335
Arvode teknisk förvaltning	0	4 652
Konsultarvode	86 250	29 120
Övriga kostnader	30 167	6 951
Totalt administration och förvaltning	149 652	77 058

Not 5. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	2 719 871	2 719 871
Utgående anskaffningsvärden	2 719 871	2 719 871
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 241 382	- 1 154 238
Årets avskrivningar	- 87 143	- 87 144
Utgående avskrivningar	-1 328 525	-1 241 382
Utgående redovisat värde	1 391 346	1 478 489
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	18 657 000	18 657 000
Taxeringsvärde mark	55 858 000	55 858 000
	74 515 000	74 515 000

Not 6. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek	2026-01-14	3,320 %	500 000	500 000
Stadshypotek	2026-03-01	3,170 %	750 000	750 000
Stadshypotek	2028-09-01	3,120 %	200 000	0
Stadshypotek	2028-09-30	3,200 %	250 000	0
Stadshypotek	2028-12-01	3,300 %	550 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			2 250 000	1 250 000

Skulder till kreditinstitut där föreningen inte har en ovillkorad rätt att senarelägga skuldens reglering i minst 12 månader efter balansdagen måste redovisas som kortfristiga.

Not 7. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	1 250 000	1 250 000
Summa:	1 250 000	1 250 000

Skulder till kreditinstitut där föreningen inte har en ovillkorad rätt att senarelägga skuldens reglering i minst 12 månader efter balansdagen måste redovisas som kortfristiga.

Not 8. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-17

Isabelle Cassel
Ordförande

Peter Stinner
Ledamot

Mika Vihtonen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Jesper Martinsson
Intern revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.04.2026 20:10

SENT BY OWNER:

William Slotte · 27.03.2026 13:07

DOCUMENT ID:

SycZ7IEjWg

ENVELOPE ID:

S1cbmxVoWl-SycZ7IEjWg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Brf Roslagen 1.pdf
14 pages

SHA-512:

950f504ce4c5d51ae3597261d2894f1c24ab09ff43d51d7
62840c8af01207a4f41ae7feb2516b1a93780498dcb912
6d0a109801b6c4777abccd702e53c3906fb

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
ISABELLE CASSEL isabellecassel99@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 13:26 27.03.2026 13:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/10/01) IP: 194.192.107.222
PETER STINNER peter.stinner@spconsulting.se	 Signed Authenticated	27.03.2026 13:57 27.03.2026 13:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/08/21) IP: 38.229.129.130
Jesper Martinsson Jesper@martinsson.ch	 Signed Authenticated	09.04.2026 22:34 09.04.2026 22:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/04/28) IP: 83.251.201.38
MIKA JOHANNES VIHTONE N Mika.vihtonen@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 20:10 14.04.2026 20:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/07/26) IP: 94.191.152.213

* 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