

Brf Roslagsgatan 36



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för

Brf Roslagsgatan 36

769603-7196

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Noter till resultaträkning	10-11
Övriga noter	12-13
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Roslagsgatan 36 (769603-7196) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-25. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen äger fastigheten Ingemar 4 i Stockholms kommun, omfattande adressen Roslagsgatan 36. Ingemar 4 byggdes år 1884.

Marken innehas med äganderätt. Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2060-01-01.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
38	Lägenheter, bostadsrätt	2 146
2	Lägenheter, hyresrätt	97
3	Lokaler, hyresrätt	652

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF via Fastighetsägarna (Gallagher). I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-11. På stämman deltog 11 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Göransson Thomas	Ordförande
Ulfendahl Michael	Ledamot
Holt Martin	Ledamot
Ringström Petra	Ledamot
James Martin	Ledamot

Föreningens firma tecknas av Ulfendahl Michael, Holt Martin, Göransson Thomas, Ringström Petra och James Martin.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i föreningen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden. Revisor har varit Beergrehn Bengt. Valberedningen har utgjorts av Liv Eidsmo och Erik Malmberg.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2025	Ny dörr till soprummet
2024	Byte av rör samt målning av soprum
2024	Stambyte i hyreslokal "Studion" och toalett i lokal ovanför
2023-2024	Punktvis lagning och putsning av fasad
2023	Fönster, dörrar strykning utsidan
2022	Vattenledningar som läckt har bytts ut i hyreslokal "Studion" och hissdörr i trapphuset har lagats.
2021-2022	Obligatoriska kontroller och åtgärd.
2021	Byte av rör under och mellan husen upp till i nivå med markplan, inkl. nödvändiga åtgärder som följde av filmning av stammarna i fastigheten.
2019	Energibesiktning, OVK
2018	Stuprör, gårdshus
2018	Målning av tak
2017	Byte till säkerhetsdörrar

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2032	Stamreovering (enligt plan)

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 56 st och vid årets slut var antalet medlemmar 55 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Förebyggande Brandskydd	Brandsäkra AB
Fastighetsskötare	Gamla Stans Rörservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	2 125	2 072	1 986	1 906
Resultat efter fin. poster (tkr)	-321	-3 028	-1 862	-483
Soliditet (%)	98,6	98,6	98,4	96,9
Årsavgifter kr/kvm	504	519	517	
Skuldsättning kr/kvm totalyta	0	0	0	
Skuldsättning kr/kvm brf yta	0	0	0	
Energikostnad kr/kvm	223	234	201	
Sparande per kvm	36	-437	67	
Årsavgifternas andel i % av	46	52	54	

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror i första hand på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet. Styrelsen följer resultatutvecklingen nogsamt. Styrelsen arbetar aktivt för att få in en ny hyresgäst i hyreslokalen vilket kommer öka intäkterna samt med översyn av avtal i syfte att sänka kostnaderna ytterligare. Styrelsen tittar också på hur möjliga dolda tillgångar i framtiden kan realiseras.

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	39 360 270	9 612 278	-243 981	-6 612 772	-3 028 206	39 087 589
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			0	0		
Balanseras i ny räkning				-3 028 206	3 028 206	
Årets resultat					-321 076	-321 076
Belopp vid årets utgång	39 360 270	9 612 278	-243 981	-9 640 978	-321 076	38 766 513

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-9 640 978
Årets resultat	-321 076
Totalt	-9 962 054
Behandlas så att:	
-avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	340 506
-uttag ur yttre fond	-122 000
-i ny räkning överföres	-10 180 560
Summa	-9 962 054

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 125 192	2 072 198
Övriga rörelseintäkter	3	223 400	4 342
Summa rörelseintäkter		2 348 592	2 076 540
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 156 970	-4 529 184
Övriga externa kostnader	5	-56 825	-94 834
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-532 345	-532 345
Summa rörelsekostnader		-2 746 140	-5 156 363
Rörelseresultat		-397 548	-3 079 823
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	8 497
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		76 494	46 631
Räntekostnader och liknande resultatposter		-22	-3 511
Summa finansiella poster		76 472	51 617
Resultat efter finansiella poster		-321 076	-3 028 206
Resultat före skatt		-321 076	-3 028 206
Årets resultat		-321 076	-3 028 206

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	36 574 626	37 106 971
Summa materiella anläggningstillgångar		36 574 626	37 106 971
Summa anläggningstillgångar		36 574 626	37 106 971
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 940	6 307
Övriga fordringar		1 217 341	983 615
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		148 749	109 677
Summa kortfristiga fordringar		1 369 030	1 099 599
Kassa och bank			
Kassa och bank	7	1 357 561	1 453 690
Summa kassa och bank		1 357 561	1 453 690
Summa omsättningstillgångar		2 726 591	2 553 289
SUMMA TILLGÅNGAR		39 301 217	39 660 260

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 972 548	48 972 548
Fond för yttre underhåll		-243 981	-243 981
Summa bundet eget kapital		48 728 567	48 728 567
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 640 978	-6 612 772
Årets resultat		-321 076	-3 028 206
Summa fritt eget kapital		-9 962 054	-9 640 978
Summa eget kapital		38 766 513	39 087 589
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		201 846	239 818
Skatteskulder		5 655	0
Övriga skulder		61 237	61 237
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		265 966	271 616
Summa kortfristiga skulder		534 704	572 671
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 301 217	39 660 260

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-397 548	-3 079 823
Avskrivningar	532 345	532 345
Erlagd ränta och ränteintäkter	76 473	51 617
	<u>211 270</u>	<u>-2 495 861</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	211 270	-2 495 861
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	3 367	-1 071
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-259 891	-67 514
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-37 972	-46 151
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	4	-117 259
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-83 222	-2 727 856
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	
Årets kassaflöde	-83 222	-2 727 856
Likvida medel vid årets början	1 900 435	4 628 291
Likvida medel vid årets slut	1 817 213	1 900 435

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt 2023:1 Kompletterande upplysning om brf:er.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

$$\frac{\text{Totalt eget kapital} + (100\% - \text{aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver})}{\text{Totala tillgångar}}$$

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Anläggningstillgångar	2021	2020
Byggnad	80 år	80 år
Bredband	10 år	10 år
Yttre anläggning	10 år	10 år
Kodlås	15 år	15 år
Fasad	20 år	20 år
Markanläggning	15 år	15 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 081 752	1 081 752
Hyror	1 003 210	974 588
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 715	11 750
Övriga hyresintäkter	28 515	4 108
Summa	2 125 192	2 072 198

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Erhållna bidrag	7 200	3 600
Övrigt	216 200	743
Summa	223 400	4 343

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
Drift		
Fastighetsskötsel	76 305	88 437
Städning	128 088	141 781
Tillsyn, besiktning, kontroller	71 989	39 169
Trädgårdsskötsel	9 964	8 692
Snöröjning	26 887	82 097
Reparationer	357 794	290 222
El	63 309	66 030
Uppvärmning	426 809	433 744
Vatten	160 978	178 458
Sophämtning	141 143	108 315
Försäkringspremie	65 130	59 854
Självrisk	0	195 000
Fastighetsavgift bostäder	68 960	65 200
Fastighetsskatt lokaler	110 770	85 020
Övriga fastighetskostnader	68 422	1 158 361
Kabel-tv/Bredband/IT	95 628	97 186
Förvaltningsarvode ekonomi	64 359	67 840
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	65 000	26 873
Panter och överlåtelse	14 681	12 731
Teknisk förvaltning utöver avtal	1 035	18 341
Juridiska åtgärder	5 692	62 835
Övriga externa tjänster	11 971	17 642
	<u>2 034 914</u>	<u>3 303 828</u>
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	4 115	0
Värme	0	29 433
El	0	25 290
Stambyte	0	522 124
Tak	117 940	0
Fönster	0	130 740
Övrigt	0	517 769
	<u>122 055</u>	<u>1 225 356</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>2 156 969</u>	<u>4 529 184</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Porto / Telefon	8 034	2 739
Konsultarvode	20 501	64 163
Revisionarvode	28 290	27 932
Summa	<u>56 825</u>	<u>94 834</u>

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	29 583 925	29 583 925
-Byggnad	4 583 541	4 583 541
-Ombyggnad	15 930 250	15 930 250
-Mark	727 836	727 836
	<u>50 825 552</u>	<u>50 825 552</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-13 718 580	-13 186 235
-Årets avskrivning enligt plan	-532 346	-532 345
	<u>-14 250 926</u>	<u>-13 718 580</u>
Redovisat värde vid årets slut	36 574 626	37 106 972
Taxeringsvärde		
	43 600 000	36 767 000
Byggnader	70 477 000	76 735 000
Mark	<u>114 077 000</u>	<u>113 502 000</u>
Bostäder	103 000 000	105 000 000
Lokaler	11 077 000	8 502 000
	<u>114 077 000</u>	<u>113 502 000</u>

Not 7 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Sparkonto	1 357 561	1 453 690
Summa	1 357 561	1 453 690

Övriga noter

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	17 062 000	17 062 000
Summa ställda säkerheter	17 062 000	17 062 000

Not 9 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Årsredovisningen fastställdes den 2026-04-29 och har undertecknats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Thomas Göransson
Styrelseordförande

Michael Ulfendahl
Ledamot

James Martin
Ledamot

Petra Ringström
Ledamot

Martin Holt
Ledamot

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

Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor

Kommentar:
Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MICHAEL ULFENDAHL

Styrelseledamot

Serienummer: bf685b47e48ed7[...]bd1672e12e7b8

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-04-29 17:13:19 UTC



James Martin

Styrelseledamot

Serienummer: deefe368bd2cac[...]68a108441677a

IP: 185.81.xxx.xxx

2026-04-30 05:54:02 UTC



Thomas Mattias Göransson

Styrelseordförande

Serienummer: e43730e9edd464[...]d70ae27f21a27

IP: 94.191.xxx.xxx

2026-04-30 09:35:05 UTC



Martin Holt

Styrelseledamot

Serienummer: 5a1890dae58606[...]51790b0d94342

IP: 95.198.xxx.xxx

2026-04-30 10:15:09 UTC



PETRA FRANCISKA RINGSTRÖM OXHAMRE

Styrelseledamot

Serienummer: dcef7f1cbad8d7[...]014e085af5611

IP: 185.205.xxx.xxx

2026-05-02 13:24:45 UTC



Bengt Ivar Beergrehn

Revisor

Serienummer: 170fdda085a8f4[...]fab8492ae77e4

IP: 90.226.xxx.xxx

2026-05-02 14:16:08 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.