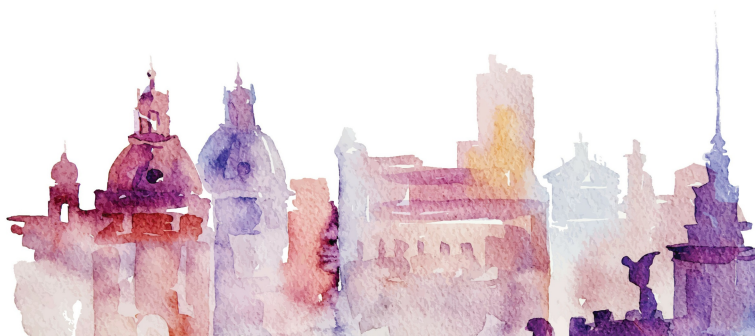


Bostadsrättsföreningen Roslagsbanan 2

Org.nr: 716460-2539

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 20250101 - 20251231



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Roslagsbanan 2, organisationsnummer 71 6460-2539, 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 1988.

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.

Föreningens säte är i Stockholm

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Bostadsrätternas fastighetsförsäkring

Styrelse

Ordförande	Anders Grudd
Ledamot	Lena Löfblad
Ledamot	Karin Engström
Suppleant	Karl Segergren

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.
Firmatecknare har varit två av i förening av ledamöterna.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-30.
På stämman deltog 6 medlemmar.

Extra stämma hölls 2025-09-22.
På stämman deltog 5 medlemmar.
Vid extrastämman beslutades om stadgeändring.

Revisor

Auktoriserad revisor Maria Johansson

Blixt Revision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Eva Karpe.

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Valhallavägen 49, Stockholm

Nybyggnadsår: 1931

Värdeår: 1962

Fastighetsbeteckning: Roslagsbanan 2

Aktuell underhållsplan finns.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt			Lokaler upplåtna med hyresrätt	
	Antal	Total yta m²	Antal	Total yta m²
1 rok	24	604	3	161
2 rok	7	422		
3 rok	3	233		
Summa	34	1 259		
Totalt antal bostadslägenheter:		34		
Totalyta (m²):		1 420		
Förvaltning				
Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB				

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter flera år av lite turbulens i föreningen har det under 2025 endast varit normal förvaltning av fastigheten. Föreningen gick under 2025 över till att redovisa enligt regelverket K3. Vidare har föreningen har under året upplåtit den sista hyresrätten med bostadsrätt. Vi har också ändrat grund för beräkning av momsavdrag , enligt generell dom i Högsta förvaltningsdomstolen, och fått en återbetalning av 74.866 kr för tidigare år.



Medlemsinformation

53 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 6 överlåtelser skett.
13 medlemmar har utträtt ur föreningen.
10 medlemmar har upptagits.

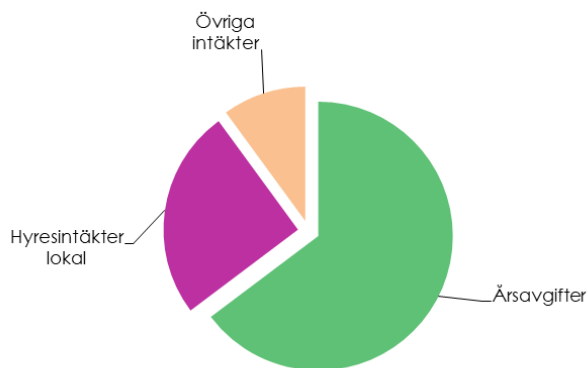
34 bostadsrätter

50 medlemmar vid räkenskapsårets slut

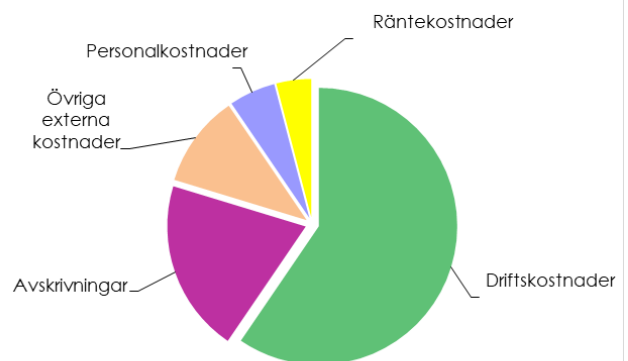
Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 471	1 403	1 255	1 225
Resultat efter finansiella poster, tkr	139	- 308	445	- 436
Soliditet¹, %	93	81	82	81
Balansomslutning, tkr	24 152	24 176	24 300	23 967
Årsavgift kr/kvm	805	805	650	650
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	855	840	691	
Skuldsättning / kvm	1 027	2 548	2 536	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	1 158	2 874	2 916	
Sparande / kvm	279	123	112	
Räntekänslighet	1.4	4.0	5	
Energikostnad / kvm	329	329	286	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	69	64	62	

Intäkter



Kostnader



Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	19 403 610	11 598 263	1 801 338	- 12 976 805	- 307 993
Upplåtelse av ny bostadsrätt	376 290	2 323 710			
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			200 000	-200 000	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-191 173	191 173	
Balanseras i ny räkning				- 307 993	307 993
Årets resultat					139 493
Belopp vid årets utgång	19 779 900	13 921 973	1 810 165	- 13 293 625	139 493

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 13 293 625
Årets resultat	139 493
Totalt	- 13 154 132

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	200 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	- 13 354 132
Totalt	- 13 154 132

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt underhållsplan.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	1 470 953	1 402 673
Övriga rörelseintäkter	2	91 881	104 459
Summa rörelseintäkter		1 562 834	1 507 132
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-847 229	-1 079 283
Övriga externa kostnader	4	-153 437	-212 239
Personalkostnader	5	-77 274	-75 303
Avskrivningar		-287 228	-279 969
Summa rörelsekostnader		-1 365 168	-1 646 794
RÖRELSERESULTAT		197 666	-139 662
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 459	41
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 632	-168 372
Summa finansiella poster		-58 173	-168 331
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		139 493	-307 993
RESULTAT FÖRE SKATT		139 493	-307 993
ÅRETS RESULTAT		139 493	-307 993

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	23 261 132	23 531 848
Inventarier, verktyg och installationer	7	82 333	98 845
Summa materiella anläggningstillgångar		23 343 465	23 630 693
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 343 465	23 630 693
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar	8	0	625
Övriga fordringar		54 364	2 226
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	40 628	43 398
Summa kortfristiga fordringar		94 992	46 249
Kassa och bank			
Kassa och bank		713 694	498 599
Summa kassa och bank		713 694	498 599
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		808 686	544 848
SUMMA TILLGÅNGAR		24 152 151	24 175 541



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 701 873	31 001 873
Fond för yttre underhåll		1 810 165	1 801 338
Summa bundet eget kapital		35 512 038	32 803 211
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 293 625	-12 976 805
Årets resultat		139 493	-307 993
Summa fritt eget kapital		-13 154 132	-13 284 798
SUMMA EGET KAPITAL		22 357 906	19 518 413
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	10	1 457 748	3 617 748
Leverantörsskulder		53 492	119 286
Skatteskulder		4 551	5 289
Övriga skulder	11	82 923	719 423
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	195 531	195 382
Summa kortfristiga skulder		1 794 245	4 657 128
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		1 794 245	4 657 128
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 152 151	24 175 541



Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		197 666	-139 661
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		287 228	279 969
Summa		484 894	140 308
Erhållen ränta		1 459	41
Erlagd ränta		-59 632	-168 372
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		426 721	-28 024
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-48 742	80 571
Förändring av rörelseskulder		-702 884	167 140
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-324 905	219 687
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-56 793
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-56 793
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering på lån		-2 160 000	-83 264
Nytt lån		0	100 000
Upplåtelse av bostadsrätt		2 700 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		540 000	16 736
Årets kassaflöde		215 095	179 630
Likvida medel vid årets början	14	498 599	318 969
Likvida medel vid årets slut	14	713 694	498 599

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning, vilket innebär byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen har valt att tillämpa lätttnadsreglerna för mindre företag (ÅRL 3 kap 5 § 4 st) och därmed inte räknat om jämförelsetalen.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden och avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Enligt redovisningsprincip (K3) har byggnaden delats upp i betydande komponenter, vilka skrivs av linjärt över den beräknad nyttjandeperioden.

Mark skrivs inte av.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnadskomponenter	40-120
Inventarier, verktyg och installationer	5-10

Intäktsredovisning

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomstskatt

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade på balansdagen. Uppskjuten

skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten.

Uppskattningar och bedömningar

Inga uppskattningar eller bedömningar har gjorts utöver uppdelningen av fastigheten i komponenter. På varje balansdag görs en genomgång av gällande bedömningar av nyttjandeperioden för avskrivningsbara tillgångar. Osäkerheten i dessa beror på teknisk inkurans som kan förändra användningen av fastigheten.

Not 1. Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 011 594	901 095
Hysesintäkter bostäder	0	55 450
Hysesintäkter lokaler	359 688	354 216
Fastighetsskatt	34 562	32 532
Bredband	65 109	59 380
Totalt nettoomsättning	1 470 953	1 402 673

Not 2. Övriga rörelseintäkter	2025	2024
Avgift andrahandsupplåtelse	10 290	17 804
Vidarefakturerade kostnader	0	625
Konfliktersättningar	0	78 094
Övriga ersättningar och intäkter	81 591	7 936
Totalt övriga rörelseintäkter	91 881	104 459

Av övriga ersättningar och intäkter avser 74.866 kr ändrad avdragsgrund för ingående moms.

Not 3. Driftkostnader	2025	2024
Fastighetsel	44 605	39 648
Uppvärmning	318 307	332 053
Vatten och avlopp	104 496	95 137
Sophämtning	36 524	39 131
Grundavtal hiss	6 271	6 200
Hissbesiktning	1 700	1 638
Grovsopor/återvinning	36 666	33 717
Fastighetsstäd	44 077	43 459
Fastighetsstäd extra	1 800	2 946
Bredband	69 960	68 872
Övriga distribuerade servicetjänster	4 935	4 935
Försäkring	37 490	38 982
Försäkringsskador	0	31 789
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	98 106	94 220
Förbrukningsinventarier	9 863	10 210
Reparation och underhåll	0	2 701
Trapphus	8 632	0
Hiss	21 115	128 803
VVS	0	104 741
Gård/trädgård	2 682	0
Material	0	100
Totalt driftkostnader	847 229	1 079 283

Not 4. Övriga externa kostnader	2025	2024
Medlems- och föreningsavgifter	5 460	5 460
Arvode ekonomisk förvaltning	65 873	62 433
Extra ekonomisk förvaltning	6 689	3 456
Revisionsarvode	16 756	19 453
Webbsida	2 809	0
Förluster på avgifts- och hyresfordringar	0	79 597
Advokat- och rättegångskostnader	0	10 000
Mäklararvode	45 000	0
Konsultarvode	0	1 750
Bankkostnader	4 976	3 971
Övriga administrativa kostnader	1 577	2 855
Föreningsomkostnader	2 498	11 220
Övriga kostnader	1 800	5 794
Hyra lokal	0	6 250
Totalt övriga externa kostnader	153 437	212 239

Not 5. Personalkostnader	2025	2024
Styrelsearvode	58 800	57 300
Sociala kostnader	18 474	18 003
Totalt personalkostnader	77 274	75 303

Not 6. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	21 175 301	21 175 301
Anskaffningsvärde mark	9 274 744	9 274 744
Utgående anskaffningsvärden	30 450 045	30 450 045
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 6 918 197	- 6 649 109
Årets avskrivningar	- 270 717	- 269 088
Utgående avskrivningar	-7 188 914	-6 918 197
Utgående redovisat värde	23 261 131	23 531 848
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	22 065 000	19 279 000
Taxeringsvärde mark	39 084 000	43 238 000
	61 149 000	62 517 000

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	136 946	80 153
Inköp	0	56 793
Utgående anskaffningsvärden	136 946	136 946
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 38 101	- 27 220
Årets avskrivningar	- 16 512	- 10 881
Utgående avskrivningar	- 54 613	- 38 101
Utgående redovisat värde	82 333	98 845

Inköp avser tvättmaskiner.

Not 8. Avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Äldre hyresfordringar under indrivning	0	0
Övrig avgiftsfordran	0	0
Kundfordran	0	625
Summa	0	625

Not 9. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	12 696	12 090
Bostadsrätterna medlemskap	4 920	5 460
FRUBO AB	5 686	5 489
Tele 2	17 326	17 119
Fastighetsnära insamling	0	3 240
Summa	40 628	43 398

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek 817951	2026-01-30	2,601 %	837 048	997 048
Stadshypotek 558878	2026-01-30	2,601 %	620 700	976 951
Stadshypotek 496673			0	571 074
Stadshypotek 496674			0	972 675
Stadshypotek 767031			0	100 000
Summa skulder till kreditinstitut			1 457 748	3 617 748
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 457 748	-3 617 748
			0	0

Av den kortfristiga delen avser 160 000 kronor löpande amortering. Resterade del är lån vars villkor förfaller till omförhandling under kommande år.

Not 11. Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Deposition	65 754	65 754
Moms	15 849	21 354
Skatt på styrelsearvoden	0	17 190
Sociala kostnader styrelsearvoden	0	18 003
Skulder under indrivning, ABRF Group AB	0	372 122
Handpenning upplåten bostadsrätt	0	225 000
Påminnelseavgifter	1 320	0
Summa	82 923	719 423

Föreningens tidigare ekonomiska förvaltare har uppgett att föreningen har en skuld till den på 450.216 kronor. Föreningen har reklamerat delar av tjänsten och förlikning genomförs under 2025 vilken reducerar skulden till 372.122 kronor.

Not 12. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	112 159	94 795
Upplupna räntor	6 530	22 908
Fastighetsel december	3 569	3 611
Vatten och avfall	34 337	31 954
Fjärrvärme december	38 936	42 114
Summa	195 531	195 382

Not 13. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	14 046 000	14 046 000
Summa:	14 046 000	14 046 000

Not 14. Likvida medel

	2025-12-31	2024-12-31
Kassa och bank	713 694	498 599
Belopp vid årets slut	713 694	498 599

Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-24

Anders Grudd
Ordförande

Lena Löfblad
Ledamot

Karin Engström
Ledamot

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

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Titel: Brf Roslagsbanan 2 - årsredovisning 2025
ID: 84087620-28fd-11f1-a96f-6388819bffe

Status: Signerat av alla
Skapat: 2026-03-26

Underskrifter

Brf Roslagsbanan 2
andersgrudd@gmail.com
Signerat: 2026-03-27 09:21 BankID Pär Anders Grudd

Brf Roslagsbanan 2
lena.lofblad@gmail.com
Signerat: 2026-03-27 12:29 BankID Lena Andréa Löfblad

Brf Roslagsbanan 2
karinengstromjansson@gmail.com
Signerat: 2026-03-27 11:08 BankID KARIN ENGSTRÖM

Blixt Revision AB
maria@blixt-revision.se
Signerat: 2026-03-28 12:01 BankID Maria Eva-Lotta Johansson

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
269 årsredovisning 2025 slutlig.pdf	655.9 kB	f3d9 ffef 9011 a403 15ca 868b 96eb 3889 bc4b 67cf 8ee5 0042 b8bc 1218 07a2 596f

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2026-03-26	11:23	Skapat Mattias Andersson, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2026-03-27	09:21	Signerat Brf Roslagsbanan 2 Genomfört med: BankID av Pär Anders Grudd. IP: 131.115.51.8
2026-03-27	11:08	Signerat Brf Roslagsbanan 2 Genomfört med: BankID av KARIN ENGSTRÖM. IP: 83.255.123.38
2026-03-27	12:29	Signerat Brf Roslagsbanan 2 Genomfört med: BankID av Lena Andréa Löfblad. IP: 83.255.121.231
2026-03-28	12:01	Signerat Blixt Revision AB Genomfört med: BankID av Maria Eva-Lotta Johansson. IP: 94.234.78.12



Verifikat utfärdat av Svensk e-identitet AB
Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.
Verifikation, version: 1.22