

Årsredovisning

för

BRF Roslagsbanan 11

769604-1370

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för BRF Roslagsbanan 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-12. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 1999-04-12 och nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-07-01.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet förvärvades 1999.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Fastigheten är försäkrad hos Anticimex mot skadedjur och ohyra. I föreningens stadgar § 13, anges att varje bostadsrättshavare är skyldig att teckna en för bostaden gällande hemförsäkring plus tillägg för bostadsrätt.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1934 och består av ett flerbostadshus i sex våningar.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1784 kvadratmeter, varav 1550 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 234 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

1 rok	10
1,5 rok	10
2,5 rok	10

Byggnadens tekniska status

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Nedanstående åtgärder har genomförts

Åtgärd	År	Kommentar
Målning i tvättstuga och torkrum	2001	
Nya golv i tvättstuga och torkrum	2001	
Installation av 2 nya tvättmaskiner och Tumlare	2001	
Nytt väggsikt och golv i hissen	2001	
Installation av torkskåp	2004	
Rörstambyte	2004	
Elstambyte	2004	
Ommålning av trapphus och entré	2006	
OVK-besiktning	2007	
Byte av värmecentral	2008	
Omläggning av tak	2008	
Byte av ytterport	2008	
Renovering av balkonger	2009	
Fasadrenovering	2009	Fasad mot Valhallavägen
Byte av markiser	2010	
Reparation av tak till cykelförråd	2010/2011	
Renovering av golv i tvättstuga	2011	
Montering av bullerskydd mot Roslagsbanan	2013	Nya tätlistor, ventilpaket, tillsatsruta
Reparation av tvättmaskiner och tumlare	2013	
Underhållsspolning av stammar	2013	
OVK-besiktning	2016	
Installation av fiber	2017	
Renovering av serviceledningar	2018	
Fönster renovering	2019	
Byte av fläkt för luftcirkulation i lägenheterna	2021	
Rensning av luftgångar	2021	
Renovering av portar samt lokalers fönster och	2022	
Dörrar		
Nytt elektroniskt portsystem inkl		
tvättstugebokning	2022	
Bytt torktumlare	2022	
Stamspolning	2022	
OVK-besiktning	2023	
Nytt golv och målning av tvättstuga	2023	

Förvaltning

Botema Fastighets AB har på uppdrag skött ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning. Nabo har skött teknisk förvaltning.

Föreningen har bredbandsuppkoppling genom gruppavtal med Tele2 via koaxialkabel, vilket ingår i månadsavgiften. Därutöver finns bredband via fiber där det finns möjlighet att välja ett antal olika leverantörer.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter är 30 st.

Under året har 3 av föreningens medlemslägenheter överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

-Andrahandsuthyrning tillåts endast i följande fall:

- 1) om lägenhetsinnehavaren skall arbeta eller studera på annan ort
- 2) om lägenhetsinnehavaren flyttar ihop med sambo, och vill behålla sin lägenhet.

Begäran om andrahands hyresgästen skall anmälas till styrelsen, skriftligt, och bifallas med max 6 månader i taget. Därefter måste ny ansökan skickas till styrelsen. Styrelsen meddelar sitt beslut skriftligen.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Medlemskap

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Medlemskapet i Bostadsrätterna inbegriper fri tillgång till kurser och informationsmöten för styrelsemedlemmar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

John Thörling	Ordförande
Gunnel Pinder Oscarsson	Ledamot
Felicia Stigert	Ledamot
Leni Jansson Reissmuller	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Johan Jansson

Bengt Hildebrand, suppleant

Valberedning

Helen Skinner

Gunnar Sjögren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 871	1 835	1 759	1 651	1 657
Resultat efter finansiella poster	60	-10	-207	-1 295	225
Soliditet (%)	67	66	66	66	67
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta (kr)	598	598	580	580	580
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta (kr)	5 374	5 664	5 761	5 857	6 245
Skuldsättning per kvm totalyta*	4 669	4 921	5 005	0	0
Sparande per kvm totalyta(kr)*	176	137	220	0	0
Räntekänslighet (%)	9	10	10	10	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	272	254	218	195	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	49	50	51	0	0

Nyckeltalsdefinitioner:

Nettoomsättning (Tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster(Tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta:

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta* :

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Medlemmarnas kostnad för egen el förbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

*Nytt nyckeltal från 2023

Föreningens ekonomi

Årets resultat visar ett positivt resultat om 60 942 kronor efter avskrivningar. Intäkterna har ökat något jämfört med föregående år och föreningen har samtidigt amorterat 450 000 kronor på sina lån. Styrelsen bedömer att föreningen har en stabil ekonomi. Föreningen för även dialog om omförhandling av lån som förfaller i maj, där målsättningen är att uppnå en lägre räntenivå.

Lån

Föreningen har tre lån hos Nordea om 8 329 000 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 10.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlägga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1724 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års res	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	17 025 410			17 025 410
Upplåtelseavgift	2 472 995			2 472 995
Fond för yttre underhåll	2 860 750		227 220	3 087 970
Balanserat resultat	-3 523 965	-10 020	-227 220	-3 761 205
Årets resultat	-10 020	10 020	60 942	60 942
Belopp vid årets utgång	18 825 170	0	60 942	18 886 112

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 761 205
årets vinst	60 942
	-3 700 263
behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	227 979
i ny räkning överföres	-3 928 242
	-3 700 263

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 871 203	1 834 917
Övriga rörelseintäkter	2	7 665	13 117
Summa rörelseintäkter		1 878 868	1 848 034
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-624 502	-635 677
Driftskostnader	4	-487 671	-533 224
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-70 809	-72 093
Personalkostnader	6	-75 417	-47 352
Avskrivningar	7	-253 865	-253 865
Summa rörelsekostnader		-1 512 264	-1 542 211
Rörelseresultat		366 604	305 823
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 561	20 871
Räntekostnader och liknande resultatposter		-316 223	-336 714
Summa finansiella poster		-305 662	-315 843
Resultat efter finansiella poster		60 942	-10 020
Årets resultat		60 942	-10 020

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	26 307 404	26 519 984
Inventarier, verktyg och installationer	9	330 274	371 559
Summa materiella anläggningstillgångar		26 637 678	26 891 543
Summa anläggningstillgångar		26 637 678	26 891 543
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		305 319	356 877
Övriga fordringar		46 549	46 034
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92 732	80 012
Summa kortfristiga fordringar		444 600	482 923
Kassa och bank		914 460	1 021 544
Summa omsättningstillgångar		1 359 060	1 504 467
SUMMA TILLGÅNGAR		27 996 738	28 396 010

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 498 405	19 498 405
Fond för yttre underhåll		3 087 970	2 860 750
Summa bundet eget kapital		22 586 375	22 359 155
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat förlust		-3 761 205	-3 523 964
Årets resultat		60 942	-10 020
Summa ansamlad förlust		-3 700 263	-3 533 985
Summa eget kapital		18 886 112	18 825 170
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	4 000 000	2 779 000
Summa långfristiga skulder		4 000 000	2 779 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	4 329 000	6 000 000
Leverantörsskulder		82 601	97 833
Skatteskulder		6 606	0
Övriga skulder		81 859	81 859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		610 560	612 148
Summa kortfristiga skulder		5 110 626	6 791 840
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 996 738	28 396 010

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		60 942	-10 020
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		253 865	253 865
Betald skatt		6 091	-9 456
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		320 898	234 389
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		51 558	-20 076
Förändring av kortfristiga fordringar		-12 720	-15 129
Förändring av leverantörsskulder		-15 232	15 752
Förändring av kortfristiga skulder		-1 587	30 655
Kassaflöde från den löpande verksamheten		342 917	245 591
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-450 000	-150 000
Erhållen deposition		0	61 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-450 000	-88 500
Årets kassaflöde		-107 083	157 091
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 021 544	864 453
Likvida medel vid årets slut		914 461	1 021 544

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar

Anläggningstillgångar

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och ombyggnation	100 år
Inventarier	12 år

Not 1 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	926 900	926 900
Hyror lokaler	859 381	848 107
Fast.skatt ej moms	70 220	57 647
Tillägg matavfall ej moms	14 702	2 263
	1 871 203	1 834 917

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övr ersättningar och intäkter	1 800	2 800
Överlåtelseavgift och pant.avg	5 865	10 317
	7 665	13 117

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Övriga reparationer	-64 794	-98 941
El	-37 599	-32 836
Värme	-320 610	-323 991
Vatten och avlopp	-126 729	-97 177
Sophämtning	-56 712	-41 737
Källsortering	-12 258	-8 566
Markytor, trädgård	-5 800	-32 429
	-624 502	-635 677

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Städning	-109 620	-110 061
Obl besiktningskost OVK,hiss	-2 404	-10 451
Hisservice	-3 692	-27 840
Entrémattor	-7 063	-6 474
Övriga fastighetskostnader	-12 856	-52 462
Fastighetsförsäkring	-52 619	-47 577
Kabel-tv	-10 948	-10 894
Bredband	-87 640	-85 773
F-skötsel	-54 380	-53 810
Fastighetsskatt	-121 650	-106 300
Snöröjning	-1 704	-5 448
Passagesystem service & telefon	-23 096	-16 135
Öresutjämning	1	1
	-487 671	-533 224

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsförvaltning	-59 612	-58 684
Möteskostnader	-2 741	-5 044
Bankkostnader	-2 196	-2 105
Föreningsavg, avdragsgill	-5 460	-5 460
Övriga extrena kostnader	-800	-800
	-70 809	-72 093

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Personalkostnader	-75 417	-47 352
	-75 417	-47 352

Not 7 Avskrivningar

	2025	2024
Ombyggnad	-212 580	-212 580
Inventarier	-41 285	-41 285
	-253 865	-253 865

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	30 973 912	30 973 912
Utgående anskaffningsvärde	30 973 912	30 973 912
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-4 453 928	-4 241 348
Årets avskrivningar enligt plan	-212 580	-212 580
Utgående avskrivning enligt plan	-4 666 508	-4 453 928
Planenligt restvärde vid årets slut	26 307 404	26 519 984
Taxeringsvärde		
Byggnad	27 088 000	22 620 000
Mark	48 905 000	53 120 000
	75 993 000	75 740 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	69 000 000	70 000 000
Lokaler	6 993 000	5 740 000
	75 993 000	75 740 000

Not 9 Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	495 414	495 414
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	495 414	495 414
Ingående avskrivningar	-123 855	-82 570
Årets avskrivningar	-41 285	-41 285
Utgående ackumulerade avskrivningar	-165 140	-123 855
Utgående redovisat värde	330 274	371 559

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea Hypotek	4,450	2026-05-20	2 629 000	2 779 000
Nordea Hypotek	2,450	2026-02-15	1 700 000	6 000 000
	2,870	2027-05-19	4 000 000	0
			8 329 000	8 779 000
Kortfristig del av långfristig skuld			4 329 000	6 000 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömningen om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	12 772 869	12 772 869
	12 772 869	12 772 869
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen kommer från och med räkenskapsåret 2026 övergå till redovisningsregelverket K3. Övergången kommer ske med anledning av nytt krav i Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) efter beslut den 2025-06-16. Kravet innebär att K3 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar efter 2025-12-31, om föreningen inte frivilligt har tillämpat K3 tidigare.

Datum när årsredovisningen beslutades :
Stockholm 2026-04-15

John Thörling
Ordförande

Gunnel Pinder Oscarsson
Ledamot

Leni Jansson Reissmuller
Ledamot

Felicia Stigert
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Johan Jansson
Revisor



Signerad text:

Jag undertecknar och accepterar härmed innehållet i PDF-filen (1) och alla avtal däri:

Fil (1)

Namn: 18-202604151543-594259.pdf

Storlek: 209629 bytes

Hashvärde SHA256:

888b8e13bdf69e796784a1484045e4774c812f1e1060220bfb160d04e97f7b78

Originalfilen och alla signaturer bifogas denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare behövas.

Undertecknad av 5:

LENI JANSSON REISSMÜLLER

Signerad med BankID 2026-04-15 22:59 Ref: 019d92f1-2907-7aff-bc87-0bfb58d35b43

JOHN THÖRLING

Signerad med BankID 2026-04-17 13:48 Ref: 019d9b44-e584-77b6-a363-046f01164089

FELICIA STIGERT

Signerad med BankID 2026-04-17 14:10 Ref: 019d9b59-5146-731b-8821-549c628cee41

GUNNEL PINDER OSCARSSON

Signerad med BankID 2026-04-18 08:31 Ref: 019d9f49-7002-7e79-a970-6113517e1196

JOHAN JANSSON

Signerad med BankID 2026-04-18 09:01 Ref: 019d9f64-aa13-7d6d-8fe4-e69157082990