



# Välkommen till årsredovisningen för BF Roslagen upa

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</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 besitta och förvalta fastigheten tomten nr 4 i kvarteret Vilan, med adress Roslagsgatan 41 och Ingemarsgatan 7 inom Johannes församling i Stockholm, och där bereda bostäder utan begränsning i tiden åt sina medlemmar.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsföreningen registrerades 1924-09-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1924-09-20 och nuvarande stadgar registrerades 2000-10-13 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vilan 4	1924	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1892 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 35 andelar och 33 lägenheter om totalt 1900 kvm. Byggnadens totalyta är 1900 kvm

### Styrelsens sammansättning

Sven Gunnar Bergqvist	Ordförande
Staffan Fredén	Styrelseledamot
Anna Eleonora Bergendal	Styrelseledamot
Hans Erik Ångman	Styrelseledamot
Per Hassbring	Styrelseledamot
Kristina Linnander Manfred	Suppleant
Gustav Skärbring	Suppleant

### Revisorer

Adnin Ali	Extern revisor	BoRevision i Sverige AB
Hans Svensson	Intern revisor	

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

### Utförda historiska underhåll

- 2012-2013 ● Stambyte, balkonger
- 2014-2015 ● Målning av fönsterramar
- 2017-2022 ● Utbyte av maskiner tvättstuga - Torkskåp, tortumlare och tvättmaskiner har bytts ut.
- 2018 ● Kontroll och bättringsmålning av tak  
Omtrådning av el i trapphus
- 2022 ● Installation fast taksäkerhet  
Kontroll av befintliga träbalkar under gård - okulär besiktning  
Byte av lås allmänna utrymmen
- 2023 ● Ommålning tvättstuga  
Fiberinstallation

### Planerade underhåll

- 2025-2026 ● Ommålning och översyn av el i trapphusen
- 2026 ● Åtgärd balkar under gård

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-04-01 med 8%.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 50 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 49 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 463 995	1 300 185	1 255 220	1 248 793
Resultat efter fin. poster	-368 873	-681 515	-151 311	-64 757
Soliditet (%)	0	0	4	6
Yttre fond	1 709 640	1 502 840	1 246 840	1 068 134
Taxeringsvärde	85 600 000	85 600 000	85 600 000	71 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	775	691	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,6	100,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 287	5 323	5 359	5 393
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 287	5 323	5 359	5 393
Sparande per kvm totalyta, kr	-61	-200	53	140
Elkostnad per kvm totalyta, kr	13	13	14	10
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	257	195	176	177
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	61	42	34	32
Energikostnad per kvm totalyta, kr	331	250	224	218
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,78	5,11	-	-
Räntekänslighet (%)	6,82	7,70	-	-

**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

Föreningen gör ett negativt resultat för året med -116 825. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Som en åtgärd för att förbättra föreningens resultat har styrelsen under året höjt avgifterna med 8% från 240401. Förlusten beror till stor del på det allmänna ränteläget. Styrelsen har förhandlat ner räntorna hos banken har fortsatt arbetet för att eventuellt sälja råvinden för att få en framtida stabil ekonomi i föreningen.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	240 550	-	-	240 550
Fond, yttre underhåll	1 502 840	-50 000	256 800	1 709 640
Balkongfond	83 656	-	7 496	91 152
Reservfond	46 077	-	-	46 077
Kapitaltillskott	1 149 461	-	-	1 149 461
Balanserat resultat	-2 577 919	-631 515	-256 800	-3 466 234
Årets resultat	-681 515	681 515	-368 873	-368 873
<b>Eget kapital</b>	<b>-236 850</b>	<b>0</b>	<b>-361 377</b>	<b>-598 227</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 209 434
Årets resultat	-368 873
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-256 800
<b>Totalt</b>	<b>-3 835 107</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-3 835 107</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 463 995	1 300 185
Övriga rörelseintäkter	3	0	350
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 463 995</b>	<b>1 300 535</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-911 155	-1 024 139
Övriga externa kostnader	9	-158 877	-128 518
Personalkostnader	10	-31 793	-72 788
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-252 048	-252 048
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 353 874</b>	<b>-1 477 493</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>110 121</b>	<b>-176 958</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 484	18 343
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-493 478	-522 900
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-478 994</b>	<b>-504 557</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-368 873</b>	<b>-681 515</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-368 873</b>	<b>-681 515</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	8 979 941	9 231 989
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 979 941</b>	<b>9 231 989</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 982 741</b>	<b>9 234 789</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		63 985	93 099
Övriga fordringar	14	1 044 388	1 389 654
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	74 539	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 182 912</b>	<b>1 482 753</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		9 988	9 430
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 988</b>	<b>9 430</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 192 900</b>	<b>1 492 183</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 175 641</b>	<b>10 726 972</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 390 011	1 390 011
Fond för yttre underhåll		1 709 640	1 502 840
Reservfond		46 077	46 077
Balkongfond		91 152	83 656
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 236 880</b>	<b>3 022 584</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 466 234	-2 577 919
Årets resultat		-368 873	-681 515
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 835 107</b>	<b>-3 259 434</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-598 227</b>	<b>-236 850</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit	16	37 006	23 605
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	674 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>37 006</b>	<b>697 605</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	10 046 000	9 440 000
Leverantörsskulder		123 647	375 166
Skatteskulder		5 446	7 120
Övriga kortfristiga skulder		14 294	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	547 475	443 931
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 736 862</b>	<b>10 266 217</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 175 641</b>	<b>10 726 972</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>110 121</b>	<b>-176 958</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	252 048	252 048
	<b>362 169</b>	<b>75 090</b>
Erhållen ränta	14 484	18 343
Erlagd ränta	-507 344	-515 378
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-130 691</b>	<b>-421 945</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-66 882	3 219
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-121 489	307 966
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-319 062</b>	<b>-110 760</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	7 496	6 912
Upptagna lån	0	40 479
Amortering av lån	-68 000	-108 479
Förändring av checkräkningskredit	13 401	5 050
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-47 103</b>	<b>-56 038</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-366 165</b>	<b>-166 798</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 365 933</b>	<b>1 532 731</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>999 768</b>	<b>1 365 933</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för BF Roslagen upa 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 leverantörsfakturer. 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	2 - 3,33 %
---------	------------

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 1 630 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	2023
Årsavgifter bostäder	1 410 390	1 299 828
Bredband	54 627	0
Hyses- och avgiftsrabatt	-1 757	0
Dröjsmålsränta	491	357
Administrativ avgift	245	0
Öres- och kronutjämning	-1	0
<b>Summa</b>	<b>1 463 995</b>	<b>1 300 185</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	350
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>350</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	4 185
Städning enligt avtal	42 048	40 212
Gårdkostnader	0	2 296
Gemensamma utrymmen	140	0
Serviceavtal	9 102	0
Mattvätt/Hyrmattor	9 827	9 179
Förbrukningsmaterial	160	253
<b>Summa</b>	<b>61 277</b>	<b>56 125</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	4 084	0
Källarutrymmen	15 000	0
Dörrar och lås/porttele	7 575	35 503
VVS	0	7 056
Elinstallationer	7 703	59 713
Skador/klotter/skadegörelse	6 988	0
<b>Summa</b>	<b>41 350</b>	<b>102 272</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	0	50 000
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>50 000</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	25 282	24 599
Uppvärmning	487 578	370 514
Vatten	116 255	80 611
Sophämtning/renhållning	71 815	46 714
<b>Summa</b>	<b>700 930</b>	<b>522 438</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	53 466
Kabel-TV	7 672	7 276
Bredband	42 876	176 947
Fastighetsskatt	57 050	55 615
<b>Summa</b>	<b>107 598</b>	<b>293 304</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Befarade förluster	33 095	0
Revisionsarvoden extern revisor	19 750	18 750
Föreningskostnader	488	4 451
Förvaltningsarvode enl avtal	84 022	80 642
Administration	15 841	6 445
Konsultkostnader	0	12 500
Föreningsavgifter	5 681	5 730
<b>Summa</b>	<b>158 877</b>	<b>128 518</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	25 000	57 000
Arbetsgivaravgifter	6 793	15 788
<b>Summa</b>	<b>31 793</b>	<b>72 788</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	482 185	518 770
Ränta checkräkning	7 793	558
Dröjsmålsränta	0	55
Övriga räntekostnader	3 500	3 517
<b>Summa</b>	<b>493 478</b>	<b>522 900</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	12 055 818	12 055 818
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>12 055 818</b>	<b>12 055 818</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 823 829	-2 571 781
Årets avskrivning	-252 048	-252 048
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 075 877</b>	<b>-2 823 829</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>8 979 941</b>	<b>9 231 989</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>366 520</i>	<i>366 520</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	23 600 000	23 600 000
Taxeringsvärde mark	62 000 000	62 000 000
<b>Summa</b>	<b>85 600 000</b>	<b>85 600 000</b>

<b>NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	54 608	33 151
Transaktionskonto	377 351	337 742
Borgo räntekonto	612 429	1 018 761
<b>Summa</b>	<b>1 044 388</b>	<b>1 389 654</b>

<b>NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	9 308	0
Förutbet försäkr premier	56 700	0
Förutbet bredband	8 531	0
<b>Summa</b>	<b>74 539</b>	<b>0</b>

## NOT 16, CHECKRÄKNINGSKREDIT

	2024-12-31	2023-12-31
Checkräkningskredit	37 006	23 605
<b>Summa</b>	<b>37 006</b>	<b>23 605</b>

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek AB	2025-02-13	3,75 %	450 000	450 000
Stadshypotek AB	2025-02-20	3,75 %	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek AB	2025-03-10	3,55 %	620 000	680 000
Stadshypotek AB	2025-03-27	3,55 %	4 250 000	4 250 000
Stadshypotek AB	2025-03-18	3,55 %	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek AB	2025-06-30	3,31 %	726 000	734 000
<b>Summa</b>			<b>10 046 000</b>	<b>10 114 000</b>
Varav kortfristig del			10 046 000	9 440 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 706 000 kr.

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

## NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	126	0
Uppl kostn el	2 525	0
Uppl kostnad Värme	57 451	0
Uppl kostn räntor	17 957	31 823
Uppl kostn vatten	17 090	0
Uppl kostnad Sophämtning	13 604	0
Uppl kostnad arvoden	50 000	50 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 710	15 710
Förutbet hyror/avgifter	373 012	346 398
<b>Summa</b>	<b>547 475</b>	<b>443 931</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	10 715 000	10 715 000

## NOT 20, 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

---

Anna Eleonora Bergendal  
Styrelseledamot

---

Hans Erik Ångman  
Styrelseledamot

---

Per Hassbring  
Styrelseledamot

---

Staffan Fredén  
Styrelseledamot

---

Sven Gunnar Bergqvist  
Ordförande

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

---

BoRevision  
Adnin Ali  
Revisor

---

Hans Svensson  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

02.06.2025 15:40

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 30.05.2025 10:10

**DOCUMENT ID:**

Sy4uMu1wGxe

**ENVELOPE ID:**

HyeOG\_kPGex-Sy4uMu1wGxe

**DOCUMENT NAME:**

BF Roslagen upa , 702001-8276 - Årsredovisning 2024.pdf

17 pages

**SHA-512:**

56b64985b044070b1ab93d314f6d31446701eb01f0b4ce8c67a7b43cf7a4e2fe5cdef000776df3076da9666aa9f13ff6aa167d23011a4d0f8321ec5686719f83

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. Sven Gunnar Bergqvist sven.bergqvist@riksdagen.se	 Signed Authenticated	30.05.2025 10:25 30.05.2025 10:22	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.200.84
2. PER HASSBRING perhassbring@gmail.com	 Signed Authenticated	30.05.2025 11:15 30.05.2025 11:13	eID Low	Swedish BankID IP: 37.123.175.70
3. GUSTAV STAFFAN FREDÉ N staffan.freden@enhalvpall.se	 Signed Authenticated	30.05.2025 17:00 30.05.2025 17:00	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.130.92
4. Hans Erik Ångman hans_angman@yahoo.se	 Signed Authenticated	02.06.2025 08:06 02.06.2025 08:04	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.211.111
5. Anna Eleonora Bergendal eleonora@lastradastudio.se	 Signed Authenticated	02.06.2025 10:29 02.06.2025 10:28	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.200.105
6. Hans Yngve Svensson hsvens39@gmail.com	 Signed Authenticated	02.06.2025 12:04 02.06.2025 12:02	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.200.100
7. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	 Signed Authenticated	02.06.2025 15:40 02.06.2025 15:07	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.108.46

\* 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

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Roslagen upa, org.nr. 702001-8276

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Roslagen upa för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Roslagen upa för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Hans Svensson  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

### COMPLETED BY ALL:

02.06.2025 20:00

### SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.05.2025 10:10

### DOCUMENT ID:

HkIOzOyPMII

### ENVELOPE ID:

rkdMdywGlg-HkIOzOyPMII

### DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Roslagen upa.pdf

2 pages

### SHA-512:

95ecae0b65e1af8f78e4b24d793ca2e3ba836503108237  
b84e5af47049057aa01d36e1a00d574745b53652a6a2b  
ee5a3475105da7fbecdde181cf6dc7ec45408

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	Signed Authenticated	02.06.2025 15:40 02.06.2025 15:36	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.108.46
2. Hans Yngve Svensson hsvens39@gmail.com	Signed Authenticated	02.06.2025 20:00 02.06.2025 19:59	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.200.100

\* 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