

## Årsredovisning Brf Röstberget 2025

### Signed text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: ÅrsredovisningBrfRöstberget2025.pdf

Storlek: 103848 byte

Hashvärde SHA256:

1eaf72a920656338a347ad4b2f9eb89ca3511dbf09865202c1c33e281a9d5f9d

*The original file and all signatures are attached to this PDF.*

*To open the attachments, a dedicated PDF reader may be required.*

### Signed By 6:

Daniel Jelinek

Signed with BankID 2026-06-14 21:12 Ref: 019ec78c-4f7f-72ff-bf94-457481206d89

ANN BYSTRÖM

Signed with BankID 2026-06-14 11:19 Ref: 019ec56e-0789-78f9-aed1-c38967aaa4d3

Anna Ulrika Josefine Hedlund

Signed with BankID 2026-06-14 10:13 Ref: 019ec531-45b6-7cf7-9e20-fe9333a008f3

Lars-Håkan Lindqvist

Signed with BankID 2026-06-09 09:35 Ref: 019eab4e-54bd-773e-a0f2-49460d68d668

Jonas Ingvar Persson

Signed with BankID 2026-06-09 09:34 Ref: 019eab4d-ac24-7dd4-96c0-b9bd54e4dc84

STEFAN NÄSLUND

Signed with BankID 2026-06-08 18:22 Ref: 019ea80a-9178-7f20-851e-20cfa78cdd73

Årsredovisning för

# BRF Röstberget

769618-3800

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

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

|                        |      |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1-2  |
| Resultaträkning        | 3    |
| Balansräkning          | 4-5  |
| Kassaflödesanalys      | 6    |
| Noter                  | 7-10 |
| Underskrifter          | 11   |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Röstberget, 769618-3800, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen registrerades 2008-02-21.

Föreningens ägda fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning: Funäsdalen 8:204

Förvärvsår: 2008

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Marken innehas med äganderätt och föreningen har del i en samfällighet med en gemensam anläggning för hushålls- och matavfall samt för underhåll av områdets vägar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa.

På fastigheten finns två uppförda byggnader med sammanlagt 10 lägenheter. Av lägenheterna är en uppdelad i andelsveckor. Byggnaderna är uppförda 2006.

En underhållsplan är framtagen.

Under året har ekonomisk förvaltning skötts av OS Radhus AB.

#### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 25 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 1 överlåtelse skett.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-06-16 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Ingvar Persson  | Ordförande        |
| Håkan Lindqvist | Ordinarie ledamot |
| Stefan Näslund  | Ordinarie ledamot |
| Ulrika Hedlund  | Ordinarie ledamot |
| Daniel Jelinek  | Suppleant         |

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden. Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

Föreningen har inte haft några anställda. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Valberedning till nästa stämma:  
Ulf Ohlson

Revisor  
Ann Byström

Utsedd Lekmanna revisor

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har implementerat individuell mätning och debitering av el.

### Flerårsöversikt

|                                            | 2025   | 2024   | 2023   | Belopp i Tkr<br>2022 |
|--------------------------------------------|--------|--------|--------|----------------------|
| Nettoomsättning                            | 683    | 649    | 645    | 645                  |
| Resultat efter finansiella poster          | -71    | -76    | -112   | -206                 |
| Soliditet, %                               | 63     | 65     | 64     | 65                   |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)             | 199    | 232    | 280    | 333                  |
| Årsavgift/kvm upplåten med BR (kr/kvm)     | 878    | 878    | 878    | 878                  |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)             | 10 857 | 10 979 | 11 100 | 11 221               |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                  | 282    | 269    | 325    | 183                  |
| Räntekänslighet (%)                        | 13%    | 13%    | 13%    | 13%                  |
| Årsavg andel i % av totala rörelseintäkter | 85%    | 89%    | 90%    | 89%                  |

### Förändringar i eget kapital

|                                 | Medlemsinsatser   | Fritt eget<br>kapital |
|---------------------------------|-------------------|-----------------------|
| Vid årets början                | 16 500 000        | -2 673 439            |
| Disposition enl årsstämmobeslut |                   |                       |
| Årets resultat                  |                   | -70 839               |
| <b>Vid årets slut</b>           | <b>16 500 000</b> | <b>-2 744 278</b>     |

### Resultatdisposition

|                                                                                            | Belopp i kr       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor - 2 597 000, disponeras enligt följande: |                   |
| balanserat resultat                                                                        | -2 673 439        |
| årets resultat                                                                             | -70 839           |
| <b>Totalt</b>                                                                              | <b>-2 744 278</b> |
| disponeras för                                                                             |                   |
| balanseras i ny räkning                                                                    | -2 673 439        |
| <b>Summa</b>                                                                               | <b>-2 673 439</b> |

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 | Not | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                                |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                                             | 2   | 682 672                   | 648 740                   |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                          |     | <b>682 672</b>            | <b>648 740</b>            |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |     |                           |                           |
| Övriga rörelsekostnader                                                     | 3   | -341 655                  | -340 479                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -256 651                  | -253 651                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |     | <b>-598 306</b>           | <b>-594 130</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |     | <b>84 366</b>             | <b>54 610</b>             |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |     |                           |                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |     | -155 205                  | -131 049                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |     | <b>-155 205</b>           | <b>-131 049</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | <b>-70 839</b>            | <b>-76 439</b>            |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                                                |     |                           |                           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |     | <b>-70 839</b>            | <b>-76 439</b>            |
| <b>Skatter</b>                                                              |     |                           |                           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |     | <b>-70 839</b>            | <b>-76 439</b>            |

Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |            |            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |            |            |
| Byggnader och mark                           | 4   | 20 579 854 | 20 820 109 |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 5   | 99 171     | 85 567     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 20 679 025 | 20 905 676 |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | 20 679 025 | 20 905 676 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |            |            |
| Kundfordringar                               |     | 616 121    | 210 584    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6   | 43 317     | 21 737     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 659 438    | 232 321    |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 362 691    | 256 224    |
| Summa kassa och bank                         |     | 362 691    | 256 224    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | 1 022 129  | 488 545    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | 21 701 154 | 21 394 221 |

Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |            |            |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |            |            |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |            |            |
| Medlemsinsatser                              |     | 16 500 000 | 16 500 000 |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 16 500 000 | 16 500 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |            |            |
| Balanserat resultat                          |     | -2 673 439 | -2 597 000 |
| Årets resultat                               |     | -70 839    | -76 439    |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -2 744 278 | -2 673 439 |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | 13 755 722 | 13 826 561 |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 7   | 7 165 900  | 7 165 900  |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 7 165 900  | 7 165 900  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |     | -          | 80 000     |
| Leverantörsskulder                           |     | 29 788     | 40 808     |
| Skatteskulder                                |     | 17 240     | 15 890     |
| Övriga skulder                               |     | 9 937      | 7 750      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9   | 722 567    | 257 312    |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 779 532    | 401 760    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | 21 701 154 | 21 394 221 |

Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                             | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                         |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster                                                       | -70 839                   | -76 439                   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m                                | 256 651                   | 254 251                   |
|                                                                                         | 185 812                   | 177 812                   |
| Betald skatt                                                                            | 1 350                     | -600                      |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före<br/>förändringar av rörelsekapital</b> | <b>187 162</b>            | <b>177 212</b>            |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                    |                           |                           |
| Ökning(-)/Minskning (+) av varulager                                                    | -412 036                  | 17 625                    |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                            | -34 039                   | -5 312                    |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                               | 475 380                   | -46 056                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                         | <b>216 467</b>            | <b>143 469</b>            |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                         |                           |                           |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                             | -30 000                   | -63 963                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                         | <b>-30 000</b>            | <b>-63 963</b>            |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                        |                           |                           |
| Amortering av låneskulder                                                               | -80 000                   | -80 000                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                        | <b>-80 000</b>            | <b>-80 000</b>            |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                                 | <b>106 467</b>            | <b>-494</b>               |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                                   | <b>256 224</b>            | <b>256 718</b>            |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                     | <b>362 691</b>            | <b>256 224</b>            |

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

| Anläggningstillgångar               | År  |
|-------------------------------------|-----|
| Immateriella anläggningstillgångar: |     |
| Materiella anläggningstillgångar:   |     |
| -Byggnader                          | 100 |
| -Inventarier                        | 10  |

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

### 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

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

#### Anställda

I likhet med tidigare år har föreningen under året inte haft några anställda.

Inga arvoden har erlagts till styrelse eller revisor i enlighet med beslut av föreningsstämma.

#### Låneskuld per kvadratmeter

Låneskuld dividerad med total boarea

#### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna, före för veckoandelslägenhets tillägg för inre underhåll, dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med Bostadsrätt.

#### Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat plus amorteringar dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Med justerat resultat avses årets resultat ökat med åretsavskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av

den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

**Räntekänslighet (%)**

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm) Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och VA , dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor.

**Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter**

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

**Not 2 Nettoomsättning****Driftnetto**

|                                | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter                    | 628 212                   | 639 403                   |
| Elintäkter                     | 54 460                    | 9 335                     |
| Driftskostnader fastigheter    | -309 804                  | -311 128                  |
| Övrig fastighetsadministration | -31 852                   | -29 351                   |
| <b>Summa</b>                   | <b>341 016</b>            | <b>308 259</b>            |

**Not 3 Övriga rörelsekostnader**

|                                               | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel, reparationer och underhåll | 42 891                    | 28 294                    |
| Snöröjning och gångbaneunderhåll              | 13 131                    | 10 090                    |
| El, inkl hushållsel                           | 131 578                   | 153 350                   |
| Vatten och avlopp                             | 69 789                    | 64 634                    |
| Avfall                                        | 14 121                    | 14 430                    |
| Fastighetsförsäkringar                        | 21 054                    | 24 441                    |
| Fastighetsskatt                               | 17 240                    | 15 890                    |
| Datakommunikation                             | 6 184                     | 7 550                     |
| Övriga kostnader                              | 25 668                    | 21 800                    |
| <b>Summa</b>                                  | <b>341 656</b>            | <b>340 479</b>            |

**Not 4 Byggnader och mark**

|                                         | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                   |                   |
| -Vid årets början                       | 24 025 475        | 24 025 475        |
|                                         | 24 025 475        | 24 025 475        |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                   |                   |
| -Vid årets början                       | -3 205 366        | -2 965 111        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -240 255          | -240 255          |
|                                         | -3 445 621        | -3 205 366        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>20 579 854</b> | <b>20 820 109</b> |
| Taxeringsvärde byggnad                  | 8 400 000         | 7 800 000         |
| Taxeringsvärde mark                     | 1 320 000         | 1 072 000         |

## Not 5 Inventarier & Installationer

|                                         | 2025-12-31    | 2022-12-31    |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |               |               |
| -Vid årets början                       | 133 963       | 70 000        |
| -Nyanskaffningar                        | 30 000        | 63 963        |
| Vid årets slut                          | 163 963       | 133 963       |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |               |               |
| -Vid årets början                       | -48 396       | -35 000       |
| -Årets avskrivning anskaffningsvärden   | -16 396       | -13 396       |
| Vid årets slut                          | -64 792       | -48 396       |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>99 171</b> | <b>85 567</b> |

## Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                           | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringar | 25 356        | 21 737        |
| Upplupna intäkter         | 17 961        |               |
|                           | <b>43 317</b> | <b>21 737</b> |

## Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

|                                                               | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Långfristig del:                                              |            |            |
| Danske Bank                                                   | 7 085 900  | 7 165 900  |
| Kortfristig del:                                              |            |            |
| Danske Bank                                                   | 80 000     | 80 000     |
| Ränta %                                                       | 3,19       | 1,79       |
| Lånet löper med fast ränta och amorteras med 80.000:- per år. |            |            |

## Not 8 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

|                                      | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| <i>Ställda panter och säkerheter</i> |                  |                  |
| Fastighetsinteckning                 | 8 000 000        | 8 000 000        |
|                                      | <b>8 000 000</b> | <b>8 000 000</b> |

## Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                           | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna drift- och förvaltningskostnader | 19 997         | 19 995         |
| Förutbetalda årsavgifter                  | 702 570        | 237 317        |
|                                           | <b>722 567</b> | <b>257 312</b> |

## Underskrifter

Stockholm den     /     2026

Ingvar Persson  
Styrelseordförande

Ulrika Hedlund

Håkan Lindqvist

Stefan Näslund

Min revisionsberättelse har lämnats den     /     2026

Ann Byström  
Utsedd lekmannarevisor

Kommentar:

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