

Årsredovisning 2024

Brf Roslagen 4

769603-4672



Välkommen till årsredovisningen för Brf Roslagen 4

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-10-08. Stadgar registrerades 2020-12-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Roslagen 4	2000	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1992

Föreningen har 44 bostadsrätter om totalt 3 687 kvm och 2 lokaler om 954 kvm. Byggnadernas totalyta är 5186 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lena Fahlgren	Ordförande
Arne Brodin	Styrelseledamot
Björn Lönner	Styrelseledamot
Håkan Davén	Styrelseledamot
Pawan Sharma	Styrelseledamot
Ulrika Eleonore Mathilda Sandstedt	Styrelseledamot
Catherine Hårderup	suppleant
Rebecka Yrlid	Suppleant

Valberedning

Panagiotis Vasiliou
Anna-Karin Falk

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, 2 i förening

Revisorer

Karl Johan Anders Thunberg Internrevisor
Tobias Berglund Extern revisor HLB Carlsson&Partners

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2024-11-27. Omvandling av lokal till lägenhet.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2010** ● Motorbyte pumpgrop
- 2011** ● Uppfräschning av hissar
Bredbandsinstallation
- 2012** ● Nya steg mm på taket
Nytt isolermaterial runt alla fönster
- 2013** ● Byte ventilationsmotorer mm
Nya bärlinor i hissar
- 2014** ● Ny fontän, uppfräschning fasad och gård
- 2015** ● Ny ridåvärme i entrén till Coop
Nytt entrétak utanför huvudentrén
- 2016** ● Renovering av tvättstugorna
Installation av elektroniskt låssystem
Relining av avloppsledningar i Coop-lokalen
- 2017** ● Målning och uppfräschning av naprapatmottagning
Reparation och underhåll av avloppsledningar
- 2018** ● Byte av entrédörrar till Coop
- 2019** ● Fönsterrenovering
- 2020** ● Byte av garageportar
Målning av tak
Nya schaktdörrullar och bärlinor på alla hissar, samt montering av heltäckande ljusridåer för ökad säkerhet
Installering av bevattningssystem innergård

- 2021** ● Byte värmesystem UC
- 2023** ● Rensnings ventilationskanaler och injustering av luftflöden
Byte sopsäcksväxlare till kärl för både rest- och matavfall
Målning fasadplåtar och fönsterbleck
Renovering 3 hissar (ny styrenhet, ny korginredning, nya linor mm)
Luftning radiatorer och byte av termostater

Planerade underhåll

- 2024** ● Byte värmeslingor i stuprör, översyn av stuprör och hängrännor + evt byte av dessa
Byte motorer i ventilationsaggregat lägenheter och Coop-lokal

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Städning trapphus etc	NRSE
Teknisk förvaltning	Nabo

Övrig verksamhetsinformation

Samtliga 22 garageplatser har utrustats med laddpunkter för elbilar. Fyra garagehyresgäster har anslutet sig till systemet och kontrakteras med avtal avseende elförbrukning och tilläggshyra.

Garaget, tvättstugorna och soprummet har försetts med värmedetektorer som larmar åtta utvalda personer inom föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under oktober månad tecknade föreningen ett licensavtal med Stockholm Exergi. Licensen ger föreningen 45 % rabatt på levererad fjärrvärme under 20 år. Licensen kostar 1 680 000 kr ex. moms. Föreningen upptog nytt lån för att betala för licensen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-07-01 med 50%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 70 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 69 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 509 249	4 206 649	3 901 127	3 728 379
Resultat efter fin. poster	-136 351	-1 886 850	823 648	-15 571
Soliditet (%)	90	91	91	91
Yttre fond	6 427 767	7 973 537	7 773 787	7 358 587
Taxeringsvärde	245 600 000	245 600 000	245 600 000	182 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	169	123	116	116
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	13,8	10,6	11,0	11,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 810	1 348	1 620	1 620
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 287	959	1 151	1 287
Sparande per kvm totalyta, kr	203	235	293	100
Elkostnad per kvm totalyta, kr	103	97	82	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	68	66	44	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	25	22	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	208	188	148	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,90	4,27	1,14	0,56
Räntekänslighet (%)	10,69	10,96	13,92	13,92

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 el (totalt 87 617 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Styrelsen har aktivt arbetat med ekonomi och vidtagit åtgärder under 2024 och 2025. Man höjde lägenhetsavgiften med 50% och garageavgiften med 25%.

Vi väntar på bidrag (ca 180 000 Skr) för installationen av laddstolpar i garaget som installerades 2024. Utbetalande myndighet har en ledtid på 6 månader. Vi räknar med att få dessa medel i slutet av maj/eller början av juni. hade vi fått bidraget i december 2024 så hade det inte uppstått någon förlust alls.

Vi fick endast ett halvårs hyra från vår hyresgäst Martin Blaus. Detta motsvarar -120 tkr för utebliven intäkt utan moms och fastighetsskatt.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	62 283 065	-	-	62 283 065
Upplåtelseavgifter	4 276 647	-	-	4 276 647
Fond, yttre underhåll	7 973 537	-	-1 545 770	6 427 767
Balanserat resultat	2 071 513	-1 886 850	1 545 770	1 730 433
Årets resultat	-1 886 850	1 886 850	-136 351	-136 351
Eget kapital	74 717 912	0	-136 351	74 581 561

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 730 433
Årets resultat	-136 351
Totalt	1 594 082

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	415 200
Att från yttre fond i anspråk ta	-698 430
Balanseras i ny räkning	1 877 312
	1 594 082

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 509 249	4 206 649
Övriga rörelseintäkter	3	0	86 455
Summa rörelseintäkter		4 509 249	4 293 104
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 464 368	-5 099 485
Övriga externa kostnader	9	-325 435	-245 957
Personalkostnader	10	-159 095	-154 175
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-490 332	-488 073
Summa rörelsekostnader		-4 439 230	-5 987 691
RÖRELSERESULTAT		70 019	-1 694 586
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 910	41 800
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-227 279	-234 064
Summa finansiella poster		-206 369	-192 264
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-136 351	-1 886 850
ÅRETS RESULTAT		-136 351	-1 886 850

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	78 953 570	79 434 866
Maskiner och inventarier	13	74 487	83 523
Pågående projekt		432 673	0
Summa materiella anläggningstillgångar		79 460 730	79 518 389
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		79 463 530	79 521 189
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 034	3 328
Övriga fordringar	15	26 049	18 214
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	2 169 539	143 518
Summa kortfristiga fordringar		2 208 622	165 060
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 419 345	2 105 974
Summa kassa och bank		1 419 345	2 105 974
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 627 968	2 271 034
SUMMA TILLGÅNGAR		83 091 498	81 792 223

Penneo dokumentnyckel: CDA7M-U0HB3-1WLDN-QESK2-KQW74-78VZI

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		66 559 712	66 559 712
Fond för yttre underhåll		6 427 767	7 973 537
Summa bundet eget kapital		72 987 479	74 533 249
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 730 433	2 071 513
Årets resultat		-136 351	-1 886 850
Summa fritt eget kapital		1 594 082	184 663
SUMMA EGET KAPITAL		74 581 561	74 717 912
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 671 846	4 971 846
Leverantörsskulder		575 074	539 834
Skatteskulder		27 066	84 662
Övriga kortfristiga skulder		1 585	216 774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 234 366	1 261 196
Summa kortfristiga skulder		8 509 937	7 074 312
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 091 498	81 792 223

Penneo dokumentnyckel: CDATM-U0HB3-1WLDN-QESK2-KQW74-78VZI

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	70 019	-1 694 586
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	490 332	488 073
	560 351	-1 206 513
Erhållen ränta	20 910	41 800
Erlagd ränta	-227 871	-221 082
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	353 389	-1 385 795
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 043 562	-18 832
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-263 783	278 932
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 953 956	-1 125 695
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-432 673	-90 300
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-432 673	-90 300
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 700 000	3 500 000
Amortering av lån	0	-4 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 700 000	-1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-686 629	-2 215 995
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 105 974	4 321 970
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 419 345	2 105 974

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Roslagen 4 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.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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	0,8 %
Maskiner och inventarier	10 %

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 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 och redovisas som bundet eget kapital.

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	536 262	429 024
Hysesintäkter, lokaler	3 480 967	3 358 276
Hysesintäkter, p-platser	398 500	398 400
Övriga intäkter	5 903	12 996
Intäktssreduktion	0	-16 500
El	87 617	24 453
Summa	4 509 249	4 206 649

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	0	2
Elprisstöd	0	86 453
Summa	0	86 455

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	57 080	61 250
Städning	150 823	149 689
Besiktning och service	110 964	51 457
Trädgårdsarbete	62 123	83 225
Övrigt	25 477	8 439
Snöskottning	4 635	59 791
Summa	411 102	413 851

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	50 000	38 304
Bostäder	22 864	48 417
Bostäder VVS	1 319	0
Lokaler	21 815	24 618
Tvättstuga	27 745	14 754
Trapphus/port/entr	20 366	21 946
Källarutrymmen	11 468	0
Soprum/miljöanläggning	0	3 552
Dörrar och lås/porttele	17 258	22 974
VA	169 983	107 495
Värme	6 670	1 720
Ventilation	0	39 049
El	7 349	0
Hissar	4 346	15 593
Fasader	8 692	8 692
Fönster	41 147	0
Gård/markytor	2 638	8 661
Försäkringsärende/vattenskada	135 353	0
Summa	549 013	355 775

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	0	201 916
Lokaler	26 388	56 094
Soprum/miljöanläggning	0	90 540
Värme	171 000	394 571
Ventilation	462 411	302 384
Hissar	0	1 572 003
Gård/markytor	38 630	0
Summa	698 430	2 617 507

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Elnätskostnad	293 793	245 743
Fastighetsel	241 939	257 929
Uppvärmning	351 206	340 751
Vatten	191 483	129 623
Sophämtning	58 621	72 160
Summa	1 137 042	1 046 206

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	63 535	57 287
Kabel-TV	37 404	35 598
Bredband	68 768	68 768
Arvode teknisk förvaltning	41 355	48 577
Fastighetsskatt	457 720	455 916
Summa	668 782	666 146

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	55 141	64 257
Övriga förvaltningskostnader	85 169	97 064
Juridiska kostnader	90 748	6 362
Revisionsarvoden	31 076	22 140
Ekonomisk förvaltning	63 302	56 134
Summa	325 435	245 957

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	131 000	122 250
Sociala avgifter	28 095	31 925
Summa	159 095	154 175

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	227 198	233 613
Övriga räntekostnader	81	451
Summa	227 279	234 064

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	87 509 849	87 509 849
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	87 509 849	87 509 849
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 074 983	-7 593 687
Årets avskrivning	-481 296	-481 296
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 556 279	-8 074 983
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	78 953 570	79 434 866
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>26 277 775</i>	<i>26 277 775</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	91 000 000	91 000 000
Taxeringsvärde mark	154 600 000	154 600 000
Summa	245 600 000	245 600 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	821 854	731 554
Inköp	0	90 300
Utgående anskaffningsvärde	821 854	821 854
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-738 331	-731 554
Avskrivningar	-9 036	-6 777
Utgående avskrivning	-747 367	-738 331
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	74 487	83 523

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 429	23 595
Skattefordringar	22 747	0
Övriga fordringar	1 873	-5 381
Summa	26 049	18 214

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 939 573	25 737
Fastighetsskötsel	17 135	13 541
Uppvärmning	101 405	0
Försäkringspremier	67 522	63 535
Kabel-TV	9 397	9 351
Bredband	17 192	17 192
Förvaltning	17 315	14 162
Summa	2 169 539	143 518

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-05-28	3,14 %	1 471 846	1 471 846
SEB	2025-01-28	3,27%	3 500 000	3 500 000
SEB	2025-12-28	2,82 %	1 700 000	
Summa			6 671 846	4 971 846
Varav kortfristig del			6 671 846	4 971 846

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 671 846 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 925	10 136
El	51 265	47 900
Uppvärmning	60 094	51 657
Utgiftsräntor	12 354	12 946
Vatten	57 228	46 851
Löner	100 000	100 000
Sociala avgifter	31 420	31 420
Förutbetalda avgifter/hyror	915 080	960 286
Summa	1 234 366	1 261 196

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	69 395 600	69 395 600

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Arne Brodin
Styrelseledamot

Björn Lönner
Styrelseledamot

Håkan Davén
Styrelseledamot

Lena Fahlgren
Ordförande

Pawan Sharma
Styrelseledamot

Ulrika Eleonore Mathilda Sandstedt
Styrelseledamot

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

Karl Johan Anders Thunberg
Internrevisor

HLB Carlsson&Partners
Tobias Berglund
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: CDATM-U0HB3-1WLDN-QESK2-KQW74-78VZI

PENNEO

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

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

Pawan Sharma

Styrelseledamot

Serienummer: 7a09d91900e970[...]b78fccb1af584

IP: 31.211.xxx.xxx

2025-05-14 13:23:40 UTC



Arne Hans Ingmar Brodin

Styrelseledamot

Serienummer: 79631f651ff13a[...]d560842204405

IP: 31.211.xxx.xxx

2025-05-14 13:33:03 UTC



BJÖRN LÖNNER

Styrelseledamot

Serienummer: 070660a763fa9d[...]add55831d9e82

IP: 213.163.xxx.xxx

2025-05-14 14:12:08 UTC



HÅKAN DAVÉN

Styrelseledamot

Serienummer: 2e2cd73472c949[...]589ca57f8e9e9

IP: 31.211.xxx.xxx

2025-05-14 14:34:51 UTC



Lena Margareta Fahlgren

Styrelseledamot

Serienummer: 329dc0b9bec0b8[...]5df33d4663cf1

IP: 31.211.xxx.xxx

2025-05-14 14:39:12 UTC



Ulrika Eleonore Mathilda Sandstedt

Styrelseledamot

Serienummer: 67f3730a623468[...]9b0ec09c59752

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-05-14 15:52:50 UTC



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

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

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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

PENNEO

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

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

ANDERS THUNBERG

Internrevisor

Serienummer: e9847ec225e2df[...]7c0ccd4743a7e

IP: 31.211.xxx.xxx

2025-05-14 17:55:01 UTC



TOBIAS BERGLUND

Auktoriserad revisor

Serienummer: a2a6e97ff1de3e[...]69dda331a7bdb

IP: 217.209.xxx.xxx

2025-05-14 18:28:49 UTC



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

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

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Roslagen 4
Org.nr. 769603-4672

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Roslagen 4 för år 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. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den interna revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 upphöra med verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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. 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. Risker 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 interna revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Roslagen 4 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 att 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Tobias Berglund
Auktoriserad revisor

Anders Thunberg
Internrevisor

PENNEO

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

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

ANDERS THUNBERG

Internrevisor

Serienummer: e9847ec225e2df[...]7c0ccd4743a7e

IP: 31.211.xxx.xxx

2025-05-14 17:55:01 UTC



TOBIAS BERGLUND

Auktoriserad revisor

Serienummer: a2a6e97ff1de3e[...]69dda331a7bdb

IP: 217.209.xxx.xxx

2025-05-14 18:28:49 UTC



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

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

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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