ÅRSREDOVISNING

för

Brf Roslagsskutan 5

Org.nr. 769608-9841

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	**Sida**
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- noter	11
- underskrifter	14

Assently: c0984d64c946a0bde32ce69d5de2cc0a31bf5436692491adfff9d6e9204120cc0f387606bb42c816e9ba251a201c79411d4863841ad61ebe78d13a492cfa75ae

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Föreningens ändamål
Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 maj 2019.

Föreningens byggnadsår och ytor
Den 31 december 2025 var 9 av dessa hyresrätter. Den totala boytan är 8 804 kvm och lokalytan 359 kvm. Den totala ytan för våra 9 hyreslägenheter är 716 kvm. Det finns 12 lokaler i varierande storlek. Föreningen disponerar 99 parkeringsplatser med eller utan el för motorvärmare. 40 av platserna med el är försedda med laddstolpar för laddning av el- eller hybridfordon.

Styrelsens uppdrag
I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades den 2002-11-14. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-05-23 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-16 hos bolagsverket.

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

Föreningen har gällande underhållsplan.

Fastighetsfakta

Förvärvet
Föreningen förvärvade fastigheten Roslagsskutan 5 i Lidingö kommun av John Mattsson Förvaltning AB den 23 juni 2010.
Fastighetens är belägna på adresserna Fregattvägen 4, 6, 8, 10 och 12

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Servitut
Fastigheten belastas av servitut avseende gångväg till grannfastigheten.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt
Föreningen betalar årlig kommunal fastighetsavgift med 1 724 kr per lägenhet och fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokalerna.

Fastighetens taxeringsuppgifter
Taxeringsvärdet är 210 388 000 kr, varav 208 000 000 avser bostäder och 2 388 000 kr avser lokaler. Värde år 1960
Föreningen äger sin egen mark

Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Assently: c0984d64c946a0bde32ce69d5de2cc0a31bf5436692491adfff9d6e9204120cc0f387606bb42c816e9ba251a201c79411d4863841ad61ebe78d13a492cfa75ae

Föreningen har avtal med Fastighetsägarna för support i fastighets- medlems- och hyresfrågor. De är också föreningens förhandlingspart med hyresgästföreningen avseende hyror för föreningens hyresrätter.

Ekonomisk förvaltning
Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Nordstaden. Avtalet är ett 12 månaders avtal från och med 2021-01-01 och med 6 månaders ömsesidig uppsägningtid 6 månader innan avtalets utgång.

Teknisk förvaltning
Föreningen har avtal om teknisk förvaltnings support med MA23 från och med 2025-01-01 och styrelsen hanterar de tekniska frågorna tillsammans med MA23. MA23 kommer på uppdrag av föreningen att genomföra en årlig besiktning av fastigheten och med den förse styrelsen med underlag för att kunna uppdatera föreningens underhållsplan. MA23 är också behjälpliga med rådgivning och besiktning för medlemmar som önskar göra större renoveringar. Det är ett krav vid större renoveringar att en certifierad besiktningsman skall besiktiga och godkänna gjorda renoveringar.

Fastighetsskötsel
Föreningen har avtal med Kraft Lidingö AB om fastighetsskötsel. Löpande avtal med 3 månaders uppsägningtid.

Övrig förvaltning.
Följande serviceavtal har tecknats av föreningen:

* Trappstädning – Smart förvaltning, avtal från 2019-10-01 med 3 månaders uppsägning
* Bergslagen mattleasing – Mattor i hissarna
* Ventilation – Klimat och fastighetsteknik Trosa. 1 års avtal från 2021-03-07 därefter 12 månaders förlängning med 3 månaders uppsägning före avtalets utgång.
* Värme – Mekab, löpande avtal med 3 månaders uppsägning.
* Hissar – Kone, avtalet är 7 års avtal med start 2019-09-12, därefter 12 månaders förlängning med 6 månaders uppsägning före avtalets utgång.
* Tvättstugor -PODAB för service av tvätt- och torkutrustning. Löpande avtal från 2023-03-08, med 3 månaders uppsägning.
* Trädgård, sommarskötsel , 2 smålänningar
* Trädgård, vinterskötsel, Lidingö trädgård.
* Lidingö lås och larm, Dörrautomatik
* Medigo, Hjärstartare
* Logga mera. Mätning av förbrukning laddstolpar

Övriga avtal

* Ownit för bredband 1000 / 1000 mbit till samtliga lägenheter från och med 2025-10-05. Samtliga boende debiteras from 2025-10-05 en avgift om 100:-/ månad för detta.
* Grundutbud av TV – Tele 2 (tidigare Comhem) ca:20 kanaler. Ingår i avgiften för bredband.
* Önskat utbud utöver grundutbudet tecknas av respektive lägenhetsinnehavare.
* Brandskydd - Brandexperten för SBA.3 års avtal från 2024-02-15 med förlängning 12 månader med 3 månader uppsägning innan avtalets utgång.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 101 lägenheter med bostadsrätt och 9 bostadshyresrätter samt 1 lokal.
Lägenheterna fördelas enligt nedan;

1	1 rok	9 st
2	2 rok	21 st
3	3 rok	26 st
4	4 rok	41 st
5	5 rok	12 st
6	6 rok	1 st

Parkering/Garage
Föreningen disponerar över 99 parkeringsplatser på egen mark

Distribuerad av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Assently: c0984d64c946a0bde32ce69d5de2cc0a31bf5436692491adfff9d6e9204120cc0f387606bb42c816e9ba251a201c79411d4863841ad61ebe78d13a492cfa75ae

Byggnadens tekniska status

2011 / 2012
Nya el stigar
Omdragning el, nya kontakter och ny el central samtliga lägenheter

2013
Stambyte

2015
Nytt fläktsystem och rensning av kanaler

2015 / 2016
Renovering fasad och balkonger
Nya fönster samtliga lägenheter

2017
Renovering av föreningens grönytor

2018
Renovering av föreningens lekplats

2019
Byte samtliga hissar i fastigheten
Byte samtliga portar inklusive yttre källardörrar
Nytt passersystem med porttelefon och passerbrickor
Nytt bokningssystem tvättstuga

2020
Ny belysning till energisnåla armaturer samtliga gemensamma utrymmen
Installation fiber av Open Infra.
Asfaltering hela parkeringsytan
Tilläggsisolering samtliga tak / vindar

2021
Stambyte avlopp i källaren
Byte dagvattenrör och dränering runt hela fastigheten
Målning entréer och trapphus
Slipning / rengöring golv entréer och trapphus
Stamspolning samtliga lägenheter
OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll)

2022
Installation av 20 laddstolpar för laddning av el- och hybrid fordon.

2023
Besiktning och åtgärdande brister i våra skyddsrum. Samtliga skyddsrum nu godkända enligt spec från MSB
Ny energibesiktning vilket resulterade i en förbättrad energiklass till C
Säkerhetsbesiktning av föreningens gemensamma el installationer med godkänt resultat.

2024
Uppgradering av utomhusbelysning för ökad säkerhet och trivsel
Plantering av häck runt våra gräsmattor

2025
Installation av ytterligare 20 laddstolpar för laddning av el- och hybrid fordon.
Takrenovering genom byte av alla ytskikt och underliggande material så långt det krävts samtliga tak

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång	148 st
Nytillkomna medlemmar	16 st
Avgående medlemmar	14 st
Medlemmar vid årets utgång	150 st

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Assentiv: c0984d64c946a0bde32ce69d5de2cc0a31bf5436692491adfff9d6e9204120cc0f387606bb42c816e9ba251a201c79411d4863841ad61ebe78d13a492cfa75ae

Under året har 10 överlåtelser skett varav 1 upplåtelse, samt att styrelsen har beviljat 3 andrahandsuthyrningar

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelsen

Lennart Lindgren	Ordförande
Thomas Lilliehöök	Kassör
Eva-Lotta Almkvist	Vice ordförande och Sekreterare
Maria Norrlander	Ledamot
Björn Lindkvist	Ledamot
Monika Stenberg	Ledamot
Anders Israelsson	Suppleant
Kristoffer Rosin	Suppleant

Revisor/er

Jan Gustavsson	Auktoriserad/ Extern revisor Moore Allegretto

Valberedning
Bengt Vestberg
Mimmie Moran

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två i förening av fyra utsedda ledamöter. Styrelsen har under året haft 11 st protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret i Stockholm.

Stämmor
Ordinarie stämma hölls den 27 Maj 2025 på Lidingö Föreningsgård.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Under året har föreningen renoverat samtliga tak genom byte av samtliga ytskikt och i förekommande fall även underliggande material som varit skadat.

Föreningen har också installerat ytterligare 20 laddstolpar för laddning av el- och laddfordon, vi har nu totalt 40 parkeringsplatser med möjlighet att ladda el fordon.

Vi har skrivit ett gemensamt avtal för bredband med kapacitet 1000/1000 Mbit/s för samtliga lägenheter med Ownit till en obligatorisk kostnad av 100:- per lägenhet och månad. Avtalet trädde ikraft 5 oktober 2025.

Väsentlig händelse efter räkenskapsårets slut
Föreningen har gjort extra amorteirng av lån med 7 500 000 kr, februari 2026.

Föreningens ekonomi (upplysning vid förlust)
Vi har också som en följd av stigande priser, framförallt på taxebundna avgifter, beslutat att från och med 1 januari 2026 höja årsavgifterna med 5% för att kompensera för detta.
I det negativa årsresultatet återfinns en utgiftspost avseende takrenoveringen uppgående till 8 487 500 kr.

Skatter och avgifter
För inkomståret 2025 var den kommunala fastighetsavgiften 1 724 kr per bostadslägenhet.

För föreningens lokaler uppgick fastighetsskatten till 23 880 kr och motsvarar 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Företagets säte är Stockholms län, Lidingö kommun

Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Assently: c0984d64c946a0bde32ce69d5de2cc0a31bf5436692491adfff9d6e9204120cc0f387606bb42c816e9ba251a201c79411d4863841ad61ebe78d13a492cfa75ae

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 421 249	6 306 561	6 246 487	5 712 481
Resultat efter finansiella poster	-9 557 640	-734 729	-330 436	-1 827 874
Soliditet (%)	64,60	69,39	69,53	67,58
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	532	537	537	480
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	59	60	60	67
Skuldsättning (kr/kvm)	8 516	7 380	7 380	7 942
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 270	8 106	8 106	8 723
Sparande (kr/kvm)	163	178	178	95
Räntekänslighet (%)	17	15	15	18
Energikostnad (kr/kvm)	194	184	179	166

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 8016 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 8804 kvadratmeter. Lokal 321 kvm (uthyrd yta)
År 2025, hyresrätter 716 kvm, bostadsrätter 8088 =total 8804 kvm. (enligt fast.tax 2025)

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	179 131 020	23 160 699	3 095 622	-55 241 862
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			552 000	-552 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-335 612	335 612
Årets resultat				-9 557 640
Belopp vid årets utgång	179 131 020	23 160 699	3 312 010	-65 015 890

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-55 458 250
Årets resultat	-9 557 640
	-65 015 890
Förslag till disposition:	
Reserveras till yttre fond	552 000
Förslag anspråkstagande yttre fonden	-3 312 010
Balanseras i ny räkning	-62 255 880
	-65 015 890

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Assently: c0984d64c946a0bde32ce69d5de2cc0a31bf5436692491adfff9d6e9204120cc0f387606bb42c816e9ba251a201c79411d4863841ad61ebe78d13a492cfa75ae

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 421 249	6 306 561
Övriga rörelseintäkter		922 770	898 245
Summa rörelseintäkter		7 344 019	7 204 806
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-13 044 116	-4 230 449
Administrativa kostnader (arvode)		-246 297	-240 758
Avskrivningar	4	-1 955 302	-1 955 302
Summa rörelsekostnader		-15 245 715	-6 426 509
Rörelseresultat		-7 901 696	778 297
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 644	71 630
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 685 588	-1 584 656
Summa finansiella poster		-1 655 944	-1 513 026
Resultat efter finansiella poster		-9 557 640	-734 729
Årets resultat		**-9 557 640**	**-734 729**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Assently: c0984d64c946a0bde32ce69d5de2cc0a31bf5436692491adfff9d6e9204120cc0f387606bb42c816e9ba251a201c79411d4863841ad61ebe78d13a492cfa75ae

Brf Roslagsskutan 5
Org.nr. 769608-9841

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	209 582 694	211 537 996
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	5	417 219	0
Summa materiella anläggningstillgångar		209 999 913	211 537 996
Summa anläggningstillgångar		209 999 913	211 537 996
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		38 095	7 120
Övriga fordringar		123 745	28 736
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		213 560	143 581
Summa kortfristiga fordringar		375 400	179 437
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 239 000	4 636 711
Summa kassa och bank		7 239 000	4 636 711
Summa omsättningstillgångar		7 614 400	4 816 148
SUMMA TILLGÅNGAR		**217 614 313**	**216 354 144**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Assently: c0984d64c946a0bde32ce69d5de2cc0a31bf5436692491adfff9d6e9204120cc0f387606bb42c816e9ba251a201c79411d4863841ad61ebe78d13a492cfa75ae

Brf Roslagsskutan 5
Org.nr. 769608-9841

BALANSRÄKNING	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		202 291 719	202 291 719
Fond för yttre underhåll		3 312 010	3 095 622
Summa bundet eget kapital		205 603 729	205 387 341
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-55 458 250	-54 507 133
Årets resultat		-9 557 640	-734 729
Summa fritt eget kapital		-65 015 890	-55 241 862
Summa eget kapital		140 587 839	150 145 479
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	49 975 000	29 975 000
Summa långfristiga skulder		49 975 000	29 975 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	25 000 000	35 000 000
Leverantörsskulder		829 729	408 239
Skatteskulder		15 630	21 254
Övriga skulder		155 760	53 239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 050 355	750 933
Summa kortfristiga skulder		27 051 474	36 233 665
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**217 614 313**	**216 354 144**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Assentiv: c0984d64c946a0bde32ce69d5de2cc0a31bf5436692491adfff9d6e9204120cc0f387606bb42c816e9ba251a201c79411d4863841ad61ebe78d13a492cfa75ae

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-7 901 696	778 297
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 955 302	1 955 302
Erhållen ränta mm		29 644	71 630
Erlagd ränta		-1 685 588	-1 584 656
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-7 602 338	1 220 573
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-30 975	-3 120
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-164 988	4 654
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		421 490	129 107
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		396 319	-37 426
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-6 980 492	1 313 788
Investeringsverksamheten			
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	-417 219	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-417 219	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		10 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		10 000 000	0
Förändring av likvida medel		2 602 289	1 313 788
Likvida medel vid årets början		4 636 711	3 322 923
Likvida medel vid årets slut		**7 239 000**	**4 636 711**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Assently: c0984d64c946a0bde32ce69d5de2cc0a31bf5436692491adfff9d6e9204120cc0f387606bb42c816e9ba251a201c79411d4863841ad61ebe78d13a492cfa75ae

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Antal år
Byggnader	100
Förbättringsutgifter på annans fastighet	20-40

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. (K2)

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 270 224	4 270 166
Hyresinäkter bostäder	1 027 838	998 432
Hyresintäkter, lokaler	264 820	317 665
Hyresintäkter, p-plats, garage	506 821	516 821
Hyresintäker, övrigt	199 141	165 722
El	31 360	37 755
Försäkringsersättning	121 045	0
	6 421 249	6 306 561

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	355 202	365 723
Snöröjning/sandning	72 031	184 120
Städning, entrematta	145 280	145 014
Trädgårdskötsel	278 966	240 536
Övrig skötsel	140 359	152 698
Reparationer	343 333	223 786
Underhåll	9 088 353	406 552
Fastighetsel	308 965	256 189
Fjärrvärme	1 119 461	1 102 625
Vatten & Avlopp	280 206	264 715
Avfallshantering	149 308	167 639
Försäkring	122 307	112 594
Kabeltv	36 920	36 356
Bredband	38 598	16 238
Förvaltningsarvode	172 981	196 873
Fastighetsskatt	23 880	21 470
Fastighetsavgift	189 640	179 300
Revisionsarvode	36 965	35 196
Övriga administrativa kostnader	141 361	122 825
	13 044 116	4 230 449

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Assentiv: c0984d64c946a0bde32ce69d5de2cc0a31bf5436692491adfff9d6e9204120cc0f387606bb42c816e9ba251a201c79411d4863841ad61ebe78d13a492cfa75ae

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4	**Byggnader och mark**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
	Ingående anskaffningsvärden	151 255 911	151 255 911
	Mark	84 975 000	84 975 000
	Utgående anskaffningsvärden	236 230 911	236 230 911
	Ingående avskrivningar	-24 692 915	-22 737 613
	Årets avskrivningar	-1 955 302	-1 955 302
	Utgående avskrivningar	-26 648 217	-24 692 915
	Redovisat värde	209 582 694	211 537 996
	Taxeringsvärden		
	Mark	92 294 000	110 331 000
	Byggnader	118 094 000	112 816 000
		210 388 000	223 147 000

Not 5	**Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
	Inköp	417 219	0
	Utgående anskaffningsvärden	417 219	0
	Redovisat värde	417 219	0

Not 6	**Fastighetslån**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
	SEB, 32447740, 2,46%, 2026-06-28	5 000 000	5 000 000
	SEB 32447422, 2,81%, 2029-06-28	10 000 000	10 000 000
	Stadshypotek, 2,32%, 2026-06-30	10 000 000	10 000 000
	Stadshypotek, 3,03%, 2030-10-30	10 000 000	10 000 000
	Stadshypotek, 2,45%, 2027-03-30	10 000 000	10 000 000
	Stadshypotek, 2,60%, 2027-10-30	10 000 000	10 000 000
	Stadshypotek, 1,03%, 2028-09-01	9 975 000	9 975 000
	Stadshyptek, 2,39%, 2026-03-04	10 000 000	0
		74 975 000	64 975 000

år 2026, 3 lån omförhandlas belopp 25 000 000 kr, ses som kortfristig skuld.

Övriga noter

Not 7	**Ställda säkerheter**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
	Fastighetsinteckningar	83 930 000	83 930 000

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Assentiv: c0984d64c946a0bde32ce69d5de2cc0a31bf5436692491adfff9d6e9204120cc0f387606bb42c816e9ba251a201c79411d4863841ad61ebe78d13a492cfa75ae

NOTER

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning
Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande
Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet
Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad
Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Assentiv: c0984d64c946a0bde32ce69d5de2cc0a31bf5436692491adfff9d6e9204120cc0f387606bb42c816e9ba251a201c79411d4863841ad61ebe78d13a492cfa75ae

Årsredovisningens innehåll blev klart

Lennart Lindgren
Ordförande

Maria Norrlander

Thomas Lilliehöök

Björn Lindqvist

Eva-Lotta Almkvist

Monika Stenberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

Moore Allegretto AB

Jan Gustafsson
Auktoriserad revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Assently: c0984d64c946a0bde32ce69d5de2cc0a31bf5436692491adfff9d6e9204120cc0f387606bb42c816e9ba251a201c79411d4863841ad61ebe78d13a492cfa75ae

Följande handlingar har undertecknats den 17 april 2026

årsred Roslagsskutan5 2025.pdf
(379389 byte)
SHA-512: 95af1ff1ec0ef349d49175e204371cda45616
b1af69c712643d5f0794b86cea6793204428abf23849c6
6672cb37c2d1f30362689182dc5620a53ee4666063838

Underskrifter

2026-04-16 10:45:01 (CET)

Björn Lindkvist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-16 10:30:10 (CET)

Eva-Lotta Almkvist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-16 13:07:58 (CET)

Lars Thomas Claesson Lilliehöök

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-16 10:41:52 (CET)

Lennart Lindgren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-16 22:29:37 (CET)

Maria Norrlander

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-16 10:35:27 (CET)

Monica Stenberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-17 09:39:36 (CET)

Jan Ingemar Gustafsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

- Distribuerat av Mynewsdesk Utveckling i Sverige AB -

assently

Undertecknandet intygas av Assently

årsredovisning 2025 Roslagsskutan 5

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
c0984d64c946a0bde32ce69d5de2cc0a31bf5436692491adfff9d6e9204120cc0f3876606bb42c816e9ba251a201c79411d4863841ad61ebe78d13a492cfa75ae

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Roslagsskutan 5
Org.nr 769608-9841

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Roslagsskutan 5 för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de 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. De 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.

Revisorns ansvar
Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utvecklingen Sverige AB -

Hyn4KU1pZe-BJpVt8kTbl

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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 Roslagsskutan 5 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Hyn4KU1pZe-BJpVt8kTbl

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 vi 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 vår 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 , datum enligt digital signering

Moore Allegretto AB

_____
Jan Gustafsson
Auktoriserad revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Hyn4KU1pZe-BJpVt8kTbl
Skatteverket 5.0.rc.11 2026-03-

SEALED BY Verified HYN4KU1PZE-BJPVT8KTBL

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
17.04.2026 09:40

SENT BY OWNER:
Oliver Rohde · 17.04.2026 08:54

DOCUMENT ID:
BJpVt8kTbl

ENVELOPE ID:
Hyn4KU1pZe-BJpVt8kTbl

DOCUMENT NAME:
RB Roslagsskutan 5.pdf
3 pages

SHA-512:
d1cdaa6d3670d05047bb4d3d4eeac28541a2b5897a3d641def999f8c823f9b232f9ab808d05365324415b3a3830f42c138d543b1ede0769d1880ee439f972335

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Ingemar Gustafsson	Signed	17.04.2026 09:40	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/05/25)
jan.gustafsson@mooresweden.se	Authenticated	17.04.2026 09:40	Low	IP: 52.17.160.9

* 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

Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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