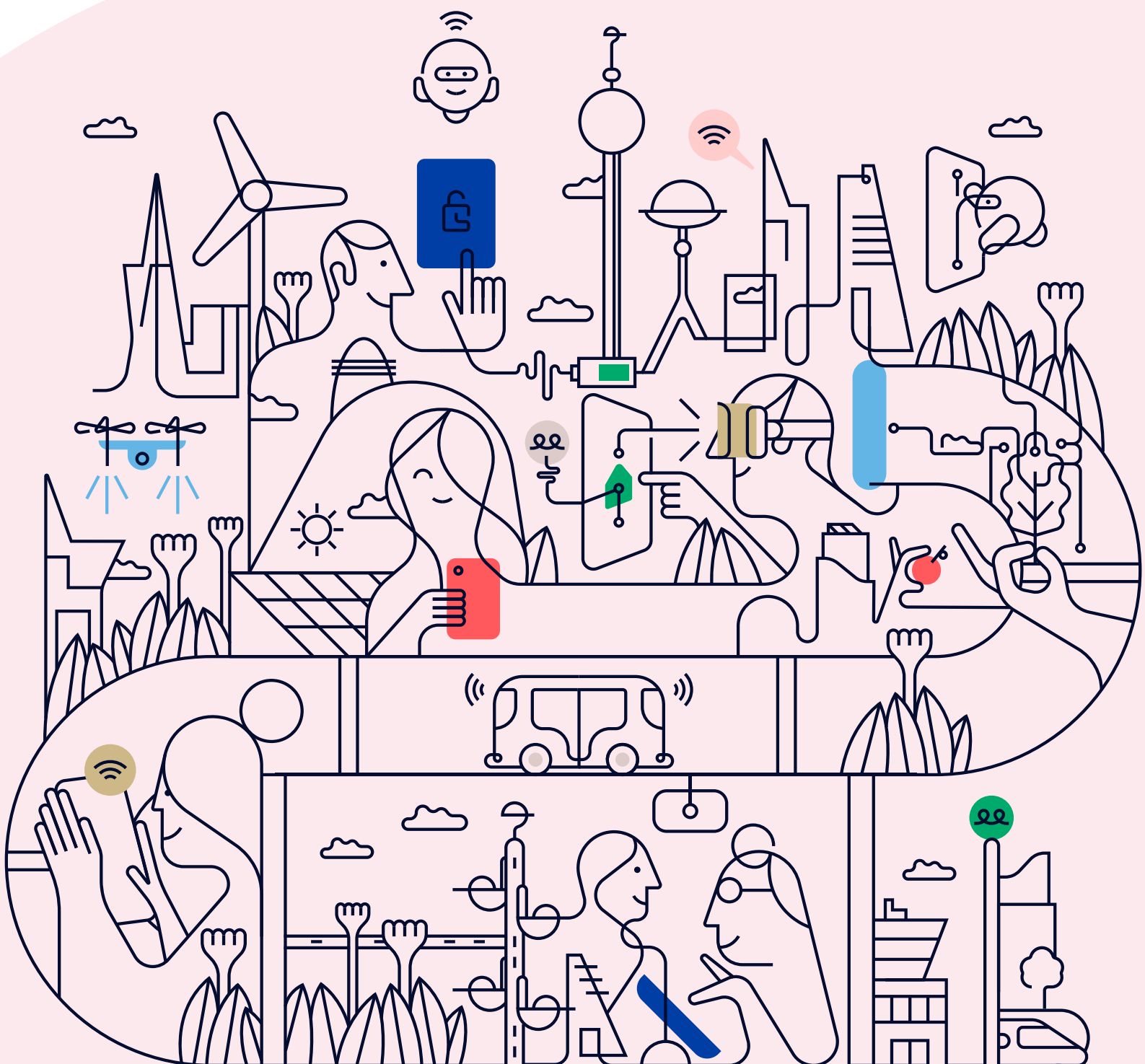




# Välkommen till årsredovisningen för Brf Röllingby 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.  
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 16</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Österåker.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-10-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-05-23 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-16 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    |
|----------------------|---------|-----------|
| Smedby 25:2          | 2000    | Österåker |

Marken innehås med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Gallagher.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2002

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 2 854 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Peter Dornbusch   | Ordförande      |
| Gabriella Löfgren | Styrelseledamot |
| Bo Nystedt        | Styrelseledamot |
| Caroline Östlund  | Styrelseledamot |
| Fredrik Zethraeus | Suppleant       |
| Ingrid Carlsson   | Suppleant       |
| Maaïke Bus        | Suppleant       |

### Valberedning

Gisela Elmgren  
Yvonne Öberg

### Firmateckning

Firman tecknas av två styrelsemedlemmar i förening

## Revisorer

Torbjorn Larsson    Auktoriserad Revisor    KPMG AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

|           |   |                                                   |
|-----------|---|---------------------------------------------------|
| 2024      | ● | Modernisering hiss i 23:an                        |
| 2023      | ● | Modernisering hiss i 21:an<br>Ny takfläkt i 23:an |
| 2022      | ● | Installation laddstolpar för elbilar              |
| 2021-2070 | ● | Upphandling ny Underhållsplan                     |
| 2021      | ● | Spolning av avloppsstammar                        |

## Planerade underhåll

|      |   |                                                                      |
|------|---|----------------------------------------------------------------------|
| 2025 | ● | Trädbeskärning                                                       |
|      |   | Taksäkerhetsbesiktning                                               |
|      |   | Rengöring fasader punkthus                                           |
|      |   | Målning i fastigheten (takfot, balkongpelare, fönster punkthus, m.m) |

## Avtal med leverantörer

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Ekonomisk förvaltning  | SBC              |
| El                     | Mälarenergi      |
| Fastighetsskötsel      | WIAB             |
| Hissar                 | Elevate          |
| Kabeltv                | Telenor          |
| Snöröjning             | Stumab           |
| Sophämtning och vatten | Roslagsvatten AB |
| Trappstädning          | Oja's städ       |
| Trädgårdsskötsel       | Witt's trädgård  |
| Värme och elnät        | EON              |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 2 770 570  | 2 439 572  | 2 336 405  | 2 248 976  |
| Resultat efter fin. poster                         | -326 291   | -165 401   | 346 142    | 182 909    |
| Soliditet (%)                                      | 65         | 64         | 63         | 63         |
| Yttre fond                                         | 3 410 872  | 2 853 369  | 1 867 960  | 1 404 710  |
| Taxeringsvärde                                     | 54 510 000 | 51 890 000 | 51 890 000 | 43 690 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 894        | 777        | -          | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 88,8       | 87,4       | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 5 913      | 5 957      | 6 406      | 6 514      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 5 913      | 5 957      | 6 406      | 6 514      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 184        | 253        | 275        | 222        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 53         | 36         | 31         | 33         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 178        | 197        | 117        | 100        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 118        | 77         | 84         | 92         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 346        | 310        | 232        | 224        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 4,38       | 0,84       | -          | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 6,62       | 7,67       | -          | -          |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

För att säkerställa stabiliteten i föreningen så kan avgiftshöjningar bli aktuellt i framtiden.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 28 300 000        | -                                            | -                               | 28 300 000        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 2 853 369         | -454 375                                     | 1 011 878                       | 3 410 872         |
| Balanserat resultat      | 1 594 793         | 288 974                                      | -1 011 878                      | 871 889           |
| Årets resultat           | -165 401          | 165 401                                      | -326 291                        | -326 291          |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>32 582 761</b> | <b>0</b>                                     | <b>-326 2916</b>                | <b>32 256 470</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                                                                    |                |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 1 883 767      |
| Årets resultat                                                     | -326 291       |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -1 011 878     |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>545 598</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                |
|-----------------------------------------|----------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 411 875        |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>957 473</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 2 770 570         | 2 439 572         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 102 968           | 98 934            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>2 873 538</b>  | <b>2 538 506</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 927 842        | -1 929 008        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -109 869          | -138 202          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -109 112          | -116 215          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -438 900          | -432 525          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-2 585 723</b> | <b>-2 615 950</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>287 816</b>    | <b>-77 444</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 128 225           | 60 743            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -742 331          | -148 699          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-614 106</b>   | <b>-87 956</b>    |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-326 291</b>   | <b>-165 401</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-326 291</b>   | <b>-165 401</b>   |



Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12, 17 | 46 408 070 | 46 846 970 |
| Maskiner och inventarier                     |        | 0          | 0          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 46 408 070 | 46 846 970 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 46 408 070 | 46 846 970 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 445        | 9 715      |
| Övriga fordringar                            | 13     | 863 646    | 1 108 003  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14     | 82 861     | 45 924     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 946 951    | 1 163 642  |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Kassa och bank                               |        | 2 485 819  | 2 626 006  |
| Summa kassa och bank                         |        | 2 485 819  | 2 626 006  |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 3 432 770  | 3 789 648  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 49 840 840 | 50 636 618 |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 28 300 000        | 28 300 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 3 410 872         | 2 853 369         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>31 710 872</b> | <b>31 153 369</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 871 889           | 1 594 793         |
| Årets resultat                               |        | -326 291          | -165 401          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>545 598</b>    | <b>1 429 392</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>32 256 470</b> | <b>32 582 761</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 17 | 8 250 000         | 0                 |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>8 250 000</b>  | <b>0</b>          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 17 | 8 625 000         | 17 000 000        |
| Leverantörsskulder                           |        | 22 144            | 475 249           |
| Skatteskulder                                |        | 258 938           | 249 986           |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 56 078            | 57 909            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16     | 372 210           | 270 713           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>9 334 370</b>  | <b>18 053 857</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>49 840 840</b> | <b>50 636 618</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2024             | 2023              |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>287 816</b>   | <b>-77 444</b>    |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 438 900          | 432 525           |
|                                                                                 | <b>726 716</b>   | <b>355 081</b>    |
| Erhållen ränta                                                                  | 128 225          | 14 819            |
| Erlagd ränta                                                                    | -788 907         | -105 523          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>66 033</b>    | <b>264 377</b>    |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -33 745          | 24 522            |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -297 911         | 462 316           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-265 623</b>  | <b>751 215</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | 0                | 255 000           |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>255 000</b>    |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                   |
| Amortering av lån                                                               | -125 000         | -1 283 570        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-125 000</b>  | <b>-1 283 570</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-390 623</b>  | <b>-277 355</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>3 580 599</b> | <b>3 857 954</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>3 189 976</b> | <b>3 580 599</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Röllingby 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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 | 1 - 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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                                   | 2024             | 2023             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder              | 2 553 132        | 2 217 480        |
| Hysesintäkter p-plats             | 38 400           | 45 450           |
| Hysesintäkter p-plats, moms       | 39 975           | 46 425           |
| Hyror carport                     | 88 350           | 91 700           |
| El                                | 612              | 612              |
| Elintäkter laddstolpe             | 14 400           | 1 200            |
| Påminnelseavgift                  | 420              | 180              |
| Pantsättningsavgift               | 573              | 2 541            |
| Överlåtelseavgift                 | 2 746            | 2 626            |
| Administrativ avgift              | 1 225            | 0                |
| Vidarefakturerade kostnader       | 0                | 31 358           |
| Vidarefakturerade kostnader, moms | 30 739           | 0                |
| Öres- och kronutjämning           | -1               | -0               |
| <b>Summa</b>                      | <b>2 770 570</b> | <b>2 439 572</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                        | 2024           | 2023          |
|------------------------|----------------|---------------|
| Övriga erhållna bidrag | 102 968        | 100 884       |
| Övriga intäkter        | 0              | -1 950        |
| <b>Summa</b>           | <b>102 968</b> | <b>98 934</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                     | 2024           | 2023           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 52 924         | 69 332         |
| Städning enligt avtal               | 41 863         | 40 247         |
| Städning utöver avtal               | 0              | 16 250         |
| Hissbesiktning                      | 2 676          | 2 550          |
| Brandskydd                          | 24 495         | 0              |
| Gårdkostnader                       | 4 825          | 12 443         |
| Gemensamma utrymmen                 | 2 513          | 1 737          |
| Snöröjning/sandning                 | 62 466         | 88 149         |
| Serviceavtal                        | 53 168         | 21 844         |
| Förbrukningsmaterial                | 0              | 3 657          |
| <b>Summa</b>                        | <b>244 930</b> | <b>256 208</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                         | 2024         | 2023          |
|-------------------------|--------------|---------------|
| Reparationer            | 0            | 4 669         |
| Dörrar och lås/porttele | 6 213        | 0             |
| Elinstallationer        | 0            | 3 288         |
| Hissar                  | 0            | 17 531        |
| Mark/gård/utemiljö      | 0            | 3 148         |
| <b>Summa</b>            | <b>6 213</b> | <b>28 636</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2024           | 2023           |
|--------------|----------------|----------------|
| Ventilation  | 0              | 58 750         |
| Hiss         | 411 875        | 395 625        |
| <b>Summa</b> | <b>411 875</b> | <b>454 375</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024             | 2023           |
|-------------------------|------------------|----------------|
| El                      | 149 890          | 102 360        |
| Uppvärmning             | 503 184          | 562 351        |
| Vatten                  | 333 282          | 221 078        |
| Sophämtning/renhållning | 29 338           | 58 560         |
| <b>Summa</b>            | <b>1 015 693</b> | <b>944 349</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 33 104         | 46 188         |
| Självrisk              | 25 000         | 0              |
| Bredband               | 59 917         | 71 424         |
| Fastighetsskatt        | 131 110        | 127 828        |
| <b>Summa</b>           | <b>249 131</b> | <b>245 440</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2024           | 2023           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                | 0              | 2 433          |
| Tele- och datakommunikation     | 5 304          | 11 488         |
| Inkassokostnader                | 0              | 509            |
| Revisionsarvoden extern revisor | 32 500         | 31 250         |
| Styrelseomkostnader             | 359            | 0              |
| Fritids och trivselkostnader    | 1 494          | 2 574          |
| Föreningskostnader              | 1 561          | 13 951         |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 53 406         | 49 210         |
| Överlåtelsekostnad              | 2 006          | 5 514          |
| Pantsättningskostnad            | 860            | 1 576          |
| Administration                  | 4 954          | 7 103          |
| Konsultkostnader                | 7 425          | 7 425          |
| Bostadsrätterna Sverige         | 0              | 5 170          |
| <b>Summa</b>                    | <b>109 869</b> | <b>138 202</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2024           | 2023           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden     | 90 000         | 93 600         |
| Arbetsgivaravgifter | 19 112         | 22 615         |
| <b>Summa</b>        | <b>109 112</b> | <b>116 215</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2024           | 2023           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 742 331        | 148 677        |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 0              | 22             |
| <b>Summa</b>                       | <b>742 331</b> | <b>148 699</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 53 255 000        | 53 000 000        |
| Årets inköp                                   | 0                 | 255 000           |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>53 255 000</b> | <b>53 255 000</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -6 408 030        | -5 975 505        |
| Årets avskrivning                             | -438 900          | -432 525          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-6 846 930</b> | <b>-6 408 030</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>46 408 070</b> | <b>46 846 970</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>11 660 000</i> | <i>11 660 000</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 36 690 000        | 36 290 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 17 820 000        | 15 600 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>54 510 000</b> | <b>51 890 000</b> |

| NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2024-12-31     | 2023-12-31       |
|---------------------------|----------------|------------------|
| Skattekonto               | 159 488        | 153 410          |
| Transaktionskonto         | 272 412        | 168 852          |
| Borgo räntekonto          | 431 745        | 785 741          |
| <b>Summa</b>              | <b>863 646</b> | <b>1 108 003</b> |

| NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br>UPPLUPNA INTÄKTER | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|---------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader                                  | 5 170         | 0             |
| Förutbet försäkr premier                                | 16 548        | 0             |
| Förutbet bredband                                       | 15 219        | 0             |
| Upplupna ränteintäkter                                  | 45 924        | 45 924        |
| <b>Summa</b>                                            | <b>82 861</b> | <b>45 924</b> |



## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SBAB                  | 2026-03-16               | 3,89 %                  | 8 375 000           | 17 000 000          |
| SBAB                  | 2025-03-13               | 3,43 %                  | 8 500 000           |                     |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>16 875 000</b>   | <b>17 000 000</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 8 625 000           | 17 000 000          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 400 000 kr.

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

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                         | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader      | 285            | 0              |
| Uppl kostn el           | 13 708         | 0              |
| Uppl kostnad Värme      | 127 305        | 0              |
| Uppl kostn räntor       | -3 400         | 43 176         |
| Förutbet hyror/avgifter | 234 312        | 227 537        |
| <b>Summa</b>            | <b>372 210</b> | <b>270 713</b> |

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 24 750 000 | 24 750 000 |

## Underskrifter

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

Österåker

---

Bo Nystedt  
Styrelseledamot

---

Caroline Östlund  
Styrelseledamot

---

Gabriella Löfgren  
Styrelseledamot

---

Peter Dornbusch  
Ordförande

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

---

KPMG AB  
Torbjorn Larsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

16.05.2025 14:45

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 15.05.2025 16:46

**DOCUMENT ID:**

Sk-wERuXbex

**ENVELOPE ID:**

HJILNAum-xg-Sk-wERuXbex

**DOCUMENT NAME:**

Brf Röllingby 1, 769600-0376 - Årsredovisning 2024.pdf  
18 pages

**SHA-512:**

d7066ef72c36da426a52fb0728d0d2b3bb262d8a926b6e  
64901d577bebd1f808a165cb8768a778d112a888b9c76  
e734e63406181afedc0f96b47d591d7d09b98

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

🕒 Activity log

| RECIPIENT                                                        | ACTION*                                                                                                   | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. CAROLINE ÖSTLUND<br>caroline.ostlund@svea.co<br>m             |  Signed<br>Authenticated | 15.05.2025 17:09<br>15.05.2025 16:52 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.249.108.31  |
| 2. GABRIELLA EVA LÖFGRE<br>N<br>gabriellalofgren@hotmail.<br>com |  Signed<br>Authenticated | 15.05.2025 18:16<br>15.05.2025 17:02 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 85.231.34.144  |
| 3. Bo Carl Eric Nystedt<br>bo.nystedt52@gmail.com                |  Signed<br>Authenticated | 15.05.2025 19:15<br>15.05.2025 19:14 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.255.240.155 |
| 4. Jan Peter Dornbusch<br>jpdornbusch@gmail.com                  |  Signed<br>Authenticated | 16.05.2025 14:18<br>16.05.2025 14:01 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.255.242.242 |
| 5. TORBJÖRN LARSSON<br>torbjorn.larsson@kpmg.s<br>e              |  Signed<br>Authenticated | 16.05.2025 14:45<br>16.05.2025 14:45 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 195.84.56.2    |

\* 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

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Röllingby 1, org. nr 769600-0376

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Röllingby 1 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 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 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 uppger, 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. 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 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 Bostadsrättsföreningen Röllingby 1 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 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 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 det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Torbjörn Larsson

Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

16.05.2025 14:45

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 15.05.2025 16:46

**DOCUMENT ID:**

ryw4C\_7beg

**ENVELOPE ID:**

Byl4CdX-le-ryw4C\_7beg

**DOCUMENT NAME:**

Röllingby 1 Revisionsberättelse Bostadsrättsförening 2024.pdf

2 pages

**SHA-512:**

75523f1947afa765c29e50cfd365aeafaf45733abc8a6e29e9c813aa6ceaa6f7d1d9d09954a4fd41009d4094c33b81775bf50fabd3c9ebcbe12bf9291959c79

## Activity log

| RECIPIENT                | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS         |
|--------------------------|---------------|------------------|--------|-----------------|
| 1. TORBJÖRN LARSSON      | Signed        | 16.05.2025 14:45 | eID    | Swedish BankID  |
| torbjorn.larsson@kpmg.se | Authenticated | 16.05.2025 14:44 | Low    | IP: 195.84.56.2 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

 Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed