

Årsredovisning 2025

Brf Roxen 6

716417-9819



Välkommen till årsredovisningen för Brf Roxen 6

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
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 öökta 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 1982-12-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Roxen 6	1982	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Gällande avtal sträcker sig från 2016 t.o.m 2025. Ny period inleds 20251231. Tomträtten löper fram till 2046-01-01.

Tomträttsavgälden höjs från dagens 108 000:-/år till 264 600:-/år. Höjningen sker i trappsteg fördelat på fem år enligt följande:

2026 62 600:-

2027 23 600:-

2028 23 500:-

2029 23 600:-

2030 23 600:-

Höjningen kommer att finansieras genom höjda avgifter. Avgiftshöjningen börjar redan 2025 med 5%. Följande år räknar vi med att höja avgiften med runt 1,5% för att just täcka tomträttsavgälden. Detta är en höjning vi vet kommer att ske. Vi kan däremot i dagsläget inte garantera att vi inte kommer behöva höja avgiften ytterligare, ifall driftskostnader ökar, räntorna åter stiger eller för att garantera ett sparande. Vi kan inte heller dagsläget se att ytterligare höjningar skulle vara absolut nödvändiga. Detta är något som styrelsen följer, analyserar och fattar beslut om inför varje nytt budgetår.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1947.

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 440 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 440 kvm.

Styrelsens sammansättning

Karolina Wettergren	Ordförande
Bitte Fossbo	Styrelseledamot
Josefina Myrman Sorset	Styrelseledamot
Kristina Forslund	Styrelseledamot
Elin Hultman	Suppleant

Valberedning

Gunnar Wettergren

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Sanna Lindqvist	Ordinarie revisor	Utsedd av Borev Revision AB
Borev Revision AB får utse	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045. Föreningens underhållsplan är inte aktuell enligt den nya standard för underhållsplaner som formulerades 2023. Vår underhållsplan är upprättad 2015 och sträcker sig till 2045, därmed finns flera av de större underhåll som fastigheten kommer att kräva efter 2045 inte med i den planen. Föreningen har en intensiv investeringsperiod bakom oss men inga större förväntade underhåll under kommande 20 år.

Utförda historiska underhåll

1995	● Omläggning tak
1998	● Elstambyte
2001	● Rörstambyte
2003	● Fönsterrenovering
2011	● Renovering av piskbalkong
2013	● Byte av värmecentral
2014	● Balkongrenovering
2017	● Renovering av gästlägenhet Ventilationsuppggradering Låssystem installerat Fasadrenovering Montering av solpaneler
2019	● Målning av hissdörrar Hissbyte Stambyte av bottenplattan
2020	● Renovering av skyddsrum
2022-2023	● Dränering runt huset, installering av pumpbrunnar
2023	● Anslöt fastigheten till fibernätet
2024	● Renovering av entréparti Uppdatering av elcentral

Avtal med leverantörer

Abonnemang entrématta	Elis Textil Service AB
Bredbandsleverantör	Bahnhof AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Fortum Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hisservice	Kone
Serviceavtal tvättstuga	Electrolux
Serviceavtal undercentral	Energiekonomi
Städfirma	Optimal Trappstädning
Vatten och avfall	Stockholm Vatten AB

Övrig verksamhetsinformation

Under verksamhetsåret 2025 har följande skett:

Stockholm Vatten installerade en ny vattenmätare i oktober.

Det systematiska brandskyddsarbetet fortsätter i fastigheten.

Föreningen har en aktiv trädgårdsgrupp som ansvarar för att tomten runt huset är ombesörjs. En fastighetsgrupp sköter mindre underhåll i fastigheten.

Under året har föreningen haft två städdagar. God uppslutning vid vårstädningen och det gav gott resultat. Vid höststädningen koncentrerades arbetet framför allt på inomhusinsatser samt att göra trädgården redo för vintern.

I januari 2027 införs fastighetsnära insamling av förpackningar. Styrelsen arbetar med att ta fram en lämplig lösning för uppsamling och hämtning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 5% fr.o.m. den 1 januari 2025. Denna höjning gjordes på grund av ökade kostnader för värme, el, underhåll och andra väsentliga utgifter.

Förändrade lånevillkor: Styrelsen valde i maj att binda två av våra lån på drygt 2 miljoner totalt på 1 år (3,16%) och 2 år (3,18%). I oktober valde styrelsen att binda lånet på 2 118 000 kr på ett år, med en ränta på 3,01%.

Solcellerna producerar stadigt och ger ett mindre överskott.

Föreningen har haft något större intäkter än beräknat genom uthyrning av gästlägenheten.

Förändringar i avtal

Under hösten påbörjades arbetet med en ny underhållsplan som ska vara klar under våren 2026.

Övriga uppgifter

På föreningsstämman valdes till valberedning Gunnar Wettergren och Lovisa Ek, men då Lovisa flyttade i januari 2026 sitter endast Gunnar Wettergren i valberedningen.

Den nya tomträttsavgälden börjar gälla 1 januari 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 36 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 556	1 482	1 408	1 177
Resultat efter fin. poster	41	-413	-581	-2 299
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	313	270	270	279
Taxeringsvärde	45 000	45 000	45 000	45 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 073	1 022	974	811
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,6	97,8	98,6	97,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 341	7 341	7 341	7 341
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 341	7 341	7 341	7 341
Sparande / kvm totalyta, kr	151	107	-24	25
Elkostnad / kvm totalyta, kr	32	30	27	35
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	215	211	198	191
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	63	59	41	41
Energikostnad / kvm totalyta, kr	310	300	266	267
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,68	4,27	3,94	1,90
Räntekänslighet (%)	6,84	7,18	7,54	9,05

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	1 306	-	-	1 306
Upplåtelseavgifter	2 576	-	-	2 576
Fond, yttre underhåll	270	-	43	313
Uppskrivningsfond	5 000	-	-	5 000
Balanserat resultat	-10 140	-413	-43	-10 595
Årets resultat	-413	413	41	41
Eget kapital	-1 400	0	41	-1 359

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 595
Årets resultat	41
Totalt	-10 554

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	135
Balanseras i ny räkning	-10 689
	-10 554

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 556	1 482
Övriga rörelseintäkter	3	249	23
Summa rörelseintäkter		1 805	1 505
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 066	-1 184
Övriga externa kostnader	9	-119	-99
Personalkostnader	10	-19	-19
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-175	-175
Summa rörelsekostnader		-1 379	-1 477
RÖRELSERESULTAT		426	27
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4	12
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-388	-452
Summa finansiella poster		-384	-440
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		41	-413
ÅRETS RESULTAT		41	-413

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	8 530	8 694
Maskiner och inventarier	13	233	244
Summa materiella anläggningstillgångar		8 763	8 939
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3	3
Summa finansiella anläggningstillgångar		3	3
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 767	8 942
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17	12
Övriga fordringar	15	439	372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	98	81
Summa kortfristiga fordringar		553	465
Kassa och bank			
Kassa och bank		258	256
Summa kassa och bank		258	256
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		811	722
SUMMA TILLGÅNGAR		9 578	9 664

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 882	3 882
Uppskrivningsfond		5 000	5 000
Fond för yttre underhåll		313	270
Summa bundet eget kapital		9 195	9 152
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 595	-10 140
Årets resultat		41	-413
Summa fritt eget kapital		-10 554	-10 552
SUMMA EGET KAPITAL		-1 359	-1 400
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	793	1 500
Summa långfristiga skulder		793	1 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	9 778	9 071
Leverantörsskulder		89	191
Skatteskulder		2	2
Övriga kortfristiga skulder		1	8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	276	293
Summa kortfristiga skulder		10 144	9 564
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 578	9 664

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2025

2024

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	426	27
-----------------	-----	----

Justering av poster som inte ingår i kassaflödet

Årets avskrivningar	175	175
---------------------	-----	-----

	601	203
--	-----	-----

Erhållen ränta	4	12
----------------	---	----

Erlagd ränta	-406	-478
--------------	------	------

Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	199	-263
--	-----	------

Förändring i rörelsekapital

Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-14	-9
---	-----	----

Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-109	137
--	------	-----

Kassaflöde från den löpande verksamheten	75	-135
--	----	------

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
--	---	---

Finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
---	---	---

ÅRETS KASSAFLÖDE	75	-135
------------------	----	------

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	607	743
--------------------------------	-----	-----

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	683	607
------------------------------	-----	-----

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Roxen 6 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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, 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	0,84 %
Fastighetsförbättringar	1,67 - 5,00 %
Maskiner och inventarier	3,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 546	1 472
El	4	4
Övriga intäkter	7	6
Summa	1 556	1 482

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Gästlägenhet	20	17
Öres- och kronutjämning	0	0
Övriga intäkter	0	6
Försäkringsersättning	229	0
Övriga rörelseintäkter	0	0
Summa	249	23

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	0	1
Besiktning och service	50	23
Städning	26	34
Trädgårdsarbete	0	4
Summa	76	62

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	1	3
Tvättstuga	16	6
Trapphus/port/entr	10	0
Dörrar och lås/porttele	2	0
VA	7	0
Värme	0	3
El	9	2
Hissar	23	0
Försäkringsärenden/vattenskada	187	165
Summa	255	179

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	0	174
El	0	53
Summa	0	227

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	46	43
Uppvärmning	309	304
Vatten	91	86
Sophämtning	30	27
Summa	476	459

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	55	52
Tomträttsavgälder	108	108
Kabel-TV	0	3
Bredband	54	54
Fastighetsskatt	41	40
Summa	258	256

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	14
Övriga förvaltningskostnader	28	20
Juridiska kostnader	25	0
Revisionsarvoden	19	18
Ekonomisk förvaltning	48	47
Summa	119	99

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	15	15
Sociala avgifter	4	4
Summa	19	19

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	388	452
Summa	388	452

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 311	13 311
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 311	13 311
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 616	-4 452
Årets avskrivning	-164	-164
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 780	-4 616
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 530	8 694
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 000	17 000
Taxeringsvärde mark	25 000	28 000
Summa	45 000	45 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	528	528
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	528	528
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-283	-272
Årets avskrivning	-11	-11
Utgående ackumulerad avskrivning	-294	-283
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	233	244

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branschorganisation	3	3
Summa	3	3

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	14	16
Övriga fordringar	0	5
Nabo Klientmedelskonto	357	349
Borgo	67	2
Summa	439	372

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	12
Försäkringspremier	19	18
Tomträtt	43	27
Bredband	11	11
Förvaltning	13	13
Summa	98	81

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2027-04-30	3,18 %	793	793
Stadshypotek	2026-03-16	3,20 %	1 000	1 000
Stadshypotek	2026-04-30	3,16 %	1 325	1 325
Stadshypotek	2026-01-02	3,20 %	800	800
Stadshypotek	2026-03-03	3,20 %	296	296
Stadshypotek	2026-01-02	3,20 %	1 855	1 855
Stadshypotek	2026-02-05	3,20 %	884	884
Stadshypotek	2026-10-30	3,01 %	2 118	2 118
Stadshypotek	2026-09-30	4,29 %	1 500	1 500
Summa			10 571	10 571
Varav kortfristig del			9 778	9 071

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 571 tkr.

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**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	5
El	4	5
Uppvärmning	41	41
Utgiftsräntor	49	67
Vatten	15	14
Löner	10	10
Sociala avgifter	3	3
Förutbetalda avgifter/hyror	129	129
Beräknat revisionsarvode	19	19
Summa	276	293

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	10 591	10 591



Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-07.

Årsta, 2026-05-11
Ort och datum

Karolina Wettergren
Karolina Wettergren
Ordförande

Josefina Myrman Sorset
Josefina Myrman Sorset
Styrelseledamot

Bitte Fossbo
Bitte Fossbo
Styrelseledamot

Kristina Forslund
Kristina Forslund
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-05-19

Tomas Ericson
Utsedd av Borev Revision AB
Tomas Ericson
Inträdande revisorssuppleant

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Roxen 6, org.nr 716417-9819

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Roxen 6 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Roxen 6 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 19 maj 2026



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor