Årsredovisning 2025

Brf Romanen

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Romanen med säte i Uppsala org.nr. 769630-4851 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Uppsala Gränby 7:6	2017-01-01	2017
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
59	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 565
31	garageplatser	360
Totalt 90 objekt		**3 925**

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 39 st 2 rok, 9 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Martin Hoppe	Ordförande
Oscar Wallin	Ledamot
Gunnar Pálsson	Ledamot
Shinta Tan	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Samtliga.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Clas Niklasson vald av föreningen.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2026-06-15.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Ekonomi
Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 862 599 kr. Det ansamlade förlusten efter detta räkenskapsår uppgår till 5 761 644 kr. Inget planerat underhåll av fastigheterna har genomförts 2024.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett negativt
kassaflöde.

Underhåll och investeringar
Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 790 475 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 300 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i stadgarna. Styrelsen föreslår
också att stämman disponerar 0 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. Beslutande organ är föreningsstämman.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 84 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 84.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	117	18	34	211	353
Skuldsättning, kr/kvm	11 703	10 500	10 635	10 771	10 906
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 885	13 054	13 222	13 390	13 558
Räntekänslighet, %	14	16	19	20	18
Energikostnad, kr/kvm	206	170	180	174	46
Årsavgifter, kr/kvm	907	833	700	673	747
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	85	80	83	85
Totala intäkter, kr/kvm	917	868	778	651	710
Nettoomsättning, tkr	3 597	3 405	3 013	2 886	3 145
Resultat efter finansiella poster, tkr	-863	-1 252	-1 211	-746	249
Soliditet, %	73	73	73	72	72

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga rörelse- och räntekostander.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 224 310 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 117 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 5 % from 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	127 545 000	0	0	127 545 000
Underhållsfond, kr	1 190 475	0	600 000	1 790 475
S:a bundet eget kapital, kr	**128 735 475**	**0**	**600 000**	**129 335 475**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 046 950	-1 252 096	-600 000	-4 899 046
Årets resultat, kr	-1 252 096	1 252 096	-862 599	-862 599
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-4 299 046**	**0**	**-1 462 599**	**-5 761 645**
S:a eget kapital, kr	**124 436 429**	**0**	**-862 599**	**123 573 830**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 600 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 299 045
Årets resultat, kr	-862 599
Reservation till underhållsfond, kr	-600 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-5 761 644**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-5 761 644**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 596 628	3 404 980
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 894	3 043
Summa Rörelseintäkter		**3 599 522**	**3 408 023**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 613 985	-1 588 390
Övriga externa kostnader	Not 5	-120 364	-54 825
Personalkostnader	Not 6	-103 494	-49 175
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 322 705	-1 329 881
Summa Rörelsekostnader		**-3 160 548**	**-3 022 270**
Rörelseresultat		**438 973**	**385 752**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 732	18 341
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 303 304	-1 656 190
Summa Finansiella poster		**-1 301 572**	**-1 637 848**
Resultat efter finansiella poster		**-862 599**	**-1 252 096**
Resultat före skatt		**-862 599**	**-1 252 096**
Årets resultat		**-862 599**	**-1 252 096**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	168 692 195	169 979 017
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	35 883
Summa Materiella anläggningstillgångar		**168 692 195**	**170 014 900**
Summa Anläggningstillgångar		**168 692 195**	**170 014 900**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	Not 10	116 138	61 958
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	508 744	706 969
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	130 183	44 608
Summa Kortfristiga fordringar		**755 065**	**813 535**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	658 715	710 076
Summa Kassa och bank		**658 715**	**710 076**
Summa Omsättningstillgångar		**1 413 780**	**1 523 611**
Summa Tillgångar		**170 105 975**	**171 538 511**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		127 545 000	127 545 000
Fond för yttre underhåll		1 790 475	1 190 475
Summa Bundet eget kapital		**129 335 475**	**128 735 475**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 899 046	-3 046 950
Årets resultat		-862 599	-1 252 096
Summa Ansamlad förlust		**-5 761 644**	**-4 299 046**
Summa Eget kapital		**123 573 831**	**124 436 429**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	34 851 924
Summa Långfristiga skulder		**0**	**34 851 924**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		45 935 898	11 683 974
Leverantörsskulder		59 464	142 035
Skatteskulder		52 140	52 140
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	3 087	2 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	481 556	369 049
Summa Kortfristiga skulder		**46 532 145**	**12 250 158**
Summa Skulder		**46 532 145**	**47 102 082**
Summa Eget kapital och skulder		**170 105 975**	**171 538 511**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	438 973	385 752
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 322 705	1 329 881
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 322 705**	**1 329 881**
Erhållen ränta	1 732	18 341
Erlagd ränta	-1 302 505	-1 655 391
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**460 905**	**78 583**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-114 479	22 796
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	29 264	126 946
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-85 215**	**149 742**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**375 690**	**228 325**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-600 000	-600 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-600 000**	**-600 000**
Årets kassaflöde	**-224 310**	**-371 675**
Likvida medel vid årets början	**1 285 419**	**1 657 093**
Likvida medel vid årets slut	**1 061 109**	**1 285 419**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar. Föreningen har under räkenskapsåret ändrat beslutande organ för resultatdispositionen från föreningsstämman till styrelsen. Denna förändring har medfört en ändring i uppställningen av resultatdispositionen i årsredovisningen jämfört med föregående år.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter*	3 068 820	2 868 120
	Årsavgift bostad, el	164 558	132 549
	Hyror garage och parkeringsplatser	343 000	342 000
	Övriga primära intäkter	20 250	62 311
	Summa Bruttoomsättning	**3 596 628**	**3 404 980**
	Summa Nettoomsättning	**3 596 628**	**3 404 980**

* I årsavgifterna ingår värme, vatten och sophämtning.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	2 894	3 043
	Summa Övriga rörelseintäkter	**2 894**	**3 043**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-496 373	-439 949
	Snö och halk-bekämpning	-10 040	-4 375
	Reparationer	-61 931	-156 232
	El	-390 825	-431 645
	Uppvärmning	-180 550	-113 515
	Vatten	-237 066	-208 287
	Sophämtning	-54 954	-69 015
	Fastighetsförsäkring	-83 233	-68 788
	Kabel-TV och bredband	-72 944	-70 513
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-26 070	-26 070
	Summa Driftskostnader	**-1 613 985**	**-1 588 390**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-390
	Administrationskostnader	-16 935	-1 581
	Extern revision	-19 125	-23 125
	Konsultkostnader	-19 950	0
	Övriga förvaltningskostnader	-64 354	-29 729
	Summa Övriga externa kostnader	**-120 364**	**-54 825**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-78 750	-39 374
	Sociala avgifter	-24 744	-9 801
	Summa Personalkostnader	**-103 494**	**-49 175**

Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 296 287	-1 653 500
	Övriga räntekostnader	-7 017	-2 690
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-1 303 304**	**-1 656 190**

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	152 162 152	152 162 152
	Ingående anskaffningsvärde mark	26 731 632	26 731 632
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**178 893 784**	**178 893 784**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-8 914 767	-7 627 945
	Årets avskrivningar	-1 286 822	-1 286 822
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-10 201 589**	**-8 914 767**
	Utgående redovisat värde	**168 692 195**	**169 979 017**
	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	83 000 000	84 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 280 000	2 607 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	18 400 000	20 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	**103 680 000**	**106 807 000**
	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	50 736 000	50 736 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**50 736 000**	**50 736 000**

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	215 295	215 295
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**215 295**	**215 295**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-179 412	-136 353
	Årets avskrivningar	-35 883	-43 059
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-215 295**	**-179 412**
	Utgående redovisat värde	**0**	**35 883**

Not 10	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Kundfordringar		
	Kundfordringar	116 138	61 958
	Summa Kundfordringar	**116 138**	**61 958**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	402 394	575 343
	Övriga fordringar	106 350	131 626
	Summa Övriga fordringar	**508 744**	**706 969**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	85 731	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 452	44 608
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**130 183**	**44 608**

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Bankkonto 1	34 895	89 794
	Bankkonto 2	621 219	619 781
	Bankkonto 5	2 600	500
	Summa Kassa och bank	**658 715**	**710 076**

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SE-Banken Bolån	2,61%	2026-09-28	12 683 974	0
SE-Banken Bolån	2,34%	2026-04-28	11 083 974	200 000
SE-Banken Bolån	3,25%	2026-12-28	11 083 974	200 000
SE-Banken Bolån	2,61%	2026-09-28	11 083 976	200 000
			45 935 898	**600 000**

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	45 935 898
Kortfristig del	45 935 898
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	600 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 400 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,70%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Momsskuld	-2 793	-2 920
	Övriga kortfristiga skulder	5 880	5 880
	Summa Övriga skulder	**3 087**	**2 960**

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	262 796	281 485
	Upplupna räntekostnader	16 796	15 997
	Övriga upplupna kostnader	201 964	71 567
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**481 556**	**369 049**

Årsredovisningens innehåll fastställdes av styrelsen 2026-08-17.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Uppsala, datum enligt digital signering

Martin Hoppe
Oscar Wallin
Gunnar Pálsson
Shinta Tan

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Clas Niklasson
Grant Thornton

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Romanen

Org.nr. 769630-4851

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Romanen för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Romanen 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.

Styrelsen 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. 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 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 Romanen för år 2025 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 Bostadsrättsföreningen Romanen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Dokument-ID 092221155575867306 24 Signerat CN

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.

Norrköping, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

Dokument-ID 09222115557586730624 Signerat CN

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Romanen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557586505879***

Martin Hoppe
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-08-20 kl. 20:33:45

Oscar Wallin
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-08-20 kl. 12:55:52

Shinta Tan
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-08-20 kl. 12:35:02

Gunnar Karl Pálsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-08-20 kl. 11:18:01

Clas Niklasson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-08-24 kl. 11:36:57

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Romanen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557586730624***

Clas Niklasson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-08-24 kl. 11:36:10

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likvideiteten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likvideiteten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.