

Årsredovisning

för

BRF Roslagsbanan 11

769604-1370

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BRF Roslagsbanan 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-12. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 1999-04-12 och nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-07-01.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet förvärvades 1999.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Fastigheten är försäkrad hos Anticimex mot skadedjur och ohyra. I föreningens stadgar § 13, anges att varje bostadsrättshavare är skyldig att teckna en för bostaden gällande hemförsäkring plus tillägg för bostadsrätt.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1934 och består av ett flerbostadshus i sex våningar.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1784 kvadratmeter, varav 1550 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 234 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

1 rok	10
1,5 rok	10
2,5 rok	10

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts

Åtgärd	År	Kommentar
Målning i tvättstuga och torkrum	2001	
Nya golv i tvättstuga och torkrum	2001	
Installation av 2 nya tvättmaskiner och Tumlare	2001	
Nytt väggskikt och golv i hissen	2001	
Installation av torkskåp	2004	
Rörstambyte	2004	
Elstambyte	2004	
Ommålning av trapphus och entré	2006	
OVK-besiktning	2007	
Byte av värmecentral	2008	
Omläggning av tak	2008	
Byte av ytterport	2008	
Renovering av balkonger	2009	
Fasadrenovering	2009	Fasad mot Valhallavägen
Byte av markiser	2010	
Reparation av tak till cykelförråd	2010/2011	
Renovering av golv i tvättstuga	2011	
Montering av bullerskydd mot Roslagsbanan	2013	Nya tätlistor, ventilpaket, tillsatsruta
Reparation av tvättmaskiner och tumlare	2013	
Underhållsspolning av stammar	2013	
OVK-besiktning	2016	
Installation av fiber	2017	
Renovering av serviceledningar	2018	
Fönster renovering	2019	
Byte av fläkt för luftcirkulation i lägenheterna	2021	
Rensning av luftgångar	2021	
Renovering av portar samt lokalers fönster och Dörrar	2022	
Nytt elektroniskt portsystem inkl tvättstugebokning	2022	
Bytt torktumlare	2022	
Stamspolning	2022	
OVK-besiktning	2023	
Nytt golv och målning av tvättstuga	2023	

Förvaltning

Botema Fastighets AB har på uppdrag skött ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning. BK Fastighetsservice har skött teknisk förvaltning.

Föreningen har bredbandsuppkoppling genom gruppavtal med Tele2 via koaxialkabel, vilket ingår i månadsavgiften. Därutöver finns bredband via fiber där det finns möjlighet att välja ett antal olika leverantörer.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter är 30 st.

Under året har 4 av föreningens medlemslägenheter överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat 0 andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

-Andrahandsuthyrning tillåts endast i följande fall:

- 1) om lägenhetsinnehavaren skall arbeta eller studera på annan ort
- 2) om lägenhetsinnehavaren flyttar ihop med sambo, och vill behålla sin lägenhet.

Begäran om andrahands hyresgästen skall anmälas till styrelsen, skriftligt, och bifallas med max 6 månader i taget. Därefter måste ny ansökan skickas till styrelsen. Styrelsen meddelar sitt beslut skriftligen.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Medlemskap

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Medlemskapet i Bostadsrätterna inbegriper fri tillgång till kurser och informationsmöten för styrelsemedlemmar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

John Thörling	Ordförande
Gunnel Pinder Oscarsson	Ledamot
Carina Moss	Ledamot
Victor Lindgren	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Johan Jansson

Bengt Hildebrand, suppleant

Valberedning

Helen Skinner

Gunnar Sjögren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 759	1 651	1 657	1 460	1 675
Resultat efter finansiella poster	-207	-1 295	225	97	-242
Soliditet (%)	66	66	67	67	66
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta (kr)	580	580	580	580	580
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta (kr)	5 761	5 857	6 245	6 245	6 245
Skuldsättning per kvm totalyta*	5 005	0	0	0	0
Sparande per kvm totalyta(kr)	220	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)	10	10	0	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	218	195	0	0	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	51	0	0	0	0

Nyckeltalsdefinitioner:

Nettoomsättning (Tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster(Tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta:

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta* :

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Medlemmarnas kostnad för egen el förbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

*Nytt nyckeltal från 2023

Uppllysning vid förlust:

Årets resultat visar ett underskott om 207 285 kr efter avskrivningar.

Föreningens ekonomi är god. Beträffande föreningens resultat och ställning hänvisas till följande resultat- och balansräkning. Under året utfördes OVK-besiktning och tvättstugan renoverades med målning och inläggning av ett nytt golv. Vi har tecknat ett nytt städavtal med Hardbax Service AB som städar soprummet och tar över städningen av trapphus, entré och tvättstuga. Det negativa resultatet för 2023 beror främst på renoveringen av tvättstugan, men vi har även sett ökade kostnader för reparationer, underhåll och drift. Lånekostnaderna ökar för föreningen i och med att bindningstiden för ett av lånen förfaller i maj. De ökade kostnaderna kommer finansieras med höjda månadsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års res	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	17 025 410			17 025 410
Upplåtelseavgift	2 472 995			2 472 995
Fond för yttre underhåll	2 406 310		227 220	2 633 530
Balanserat resultat	-1 566 838	-1 295 402	-227 220	-3 089 460
Årets resultat	-1 295 402	1 295 402	-207 285	-207 285
Belopp vid årets utgång	19 042 475	0	-207 285	18 835 190

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 089 460
årets förlust	-207 285
	-3 296 745
behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	227 220
i ny räkning överföres	-3 523 965
	-3 296 745

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsuppllysningar.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 759 503	1 651 235
Övriga rörelseintäkter	2	15 941	8 539
Summa rörelseintäkter		1 775 444	1 659 774
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-900 810	-1 885 229
Driftskostnader	4	-461 247	-492 952
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-64 969	-136 730
Personalkostnader	6	-55 238	-55 866
Avskrivningar	7	-253 865	-253 865
Summa rörelsekostnader		-1 736 130	-2 824 641
Rörelseresultat		39 315	-1 164 868
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 538	1 703
Räntekostnader och liknande resultatposter		-262 137	-132 237
Summa finansiella poster		-246 599	-130 534
Resultat efter finansiella poster		-207 285	-1 295 402
Årets resultat		-207 285	-1 295 402

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	26 732 564	26 945 144
Inventarier, verktyg och installationer	9	412 844	454 129
Summa materiella anläggningstillgångar		27 145 408	27 399 273

Summa anläggningstillgångar

27 145 408

27 399 273

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		336 801	310 977
Övriga fordringar		39 828	20 320
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 633	59 985
Summa kortfristiga fordringar		438 262	391 282

Kassa och bank

864 453

1 073 799

Summa omsättningstillgångar

1 302 715

1 465 081

SUMMA TILLGÅNGAR

28 448 123

28 864 354

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 498 405	19 498 405
Fond för yttre underhåll		2 633 530	2 406 310
Summa bundet eget kapital		22 131 935	21 904 715
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat förlust		-3 089 460	-1 566 838
Årets resultat		-207 285	-1 295 402
Summa ansamlad förlust		-3 296 744	-2 862 240
Summa eget kapital		18 835 191	19 042 475
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	2 929 000	6 000 000
Summa långfristiga skulder		2 929 000	6 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	6 000 000	3 079 000
Leverantörsskulder		82 081	135 218
Övriga skulder		20 359	20 359
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		581 493	587 302
Summa kortfristiga skulder		6 683 933	3 821 879
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 448 123	28 864 354



Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-207 285	-1 295 402
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	253 865	253 865
Betald skatt	-16 258	-21 435
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	30 322	-1 062 972
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-25 824	-306 237
Förändring av kortfristiga fordringar	-4 898	-22 597
Förändring av leverantörsskulder	-53 137	15 071
Förändring av kortfristiga skulder	-5 809	385 255
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-59 346	-991 480
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-495 414
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-495 414
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-150 000	-581 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-150 000	-581 000
Årets kassaflöde	-209 346	-2 067 894
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 073 799	3 141 693
Likvida medel vid årets slut	864 453	1 073 799

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar

Anläggningstillgångar

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och ombyggnation	100 år
Inventarier	12 år

Not 1 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	899 904	899 729
Hyror lokaler	801 952	693 282
Fast.skatt ej moms	57 647	58 224
	1 759 503	1 651 235

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övr ersättningar och intäkter	3 080	1 050
Överlåtelseavgift och pant.avg	6 985	7 489
Erhållna statliga bidrag	5 876	0
	15 941	8 539

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Övriga reparationer	-436 897	-1 496 270
El	-34 314	-43 834
Värme	-281 827	-251 561
Vatten och avlopp	-73 573	-51 926
Sophämtning	-41 982	-34 912
Källsortering	-7 504	-6 726
Markytor, trädgård	-24 713	0
	-900 810	-1 885 229

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Städning	-54 611	-50 364
Obl besiktningkost OVK,hiss	-18 294	-2 021
Hisservice	-9 723	-43 835
Entrémattor	-6 167	-5 422
Övriga fastighetskostnader	-35 519	-126 434
Fastighetsförsäkring	-43 989	-42 473
Kabel-tv	-10 365	-9 464
Bredband	-90 368	-66 428
F-skötsel	-54 312	-37 524
Fastighetsskatt	-105 070	-102 970
Snöröjning	-17 000	0
Passagesystem service & telefon	-15 829	-6 016
Öresutjämning	0	-1
	-461 247	-492 952

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsförvaltning	-55 092	-49 700
Möteskostnader	0	-1 744
Bankkostnader	-2 070	-6 837
Konsultarvoden	0	-40 217
Föreningsavg, avdragsgill	-5 460	-5 380
Advokatkostnader	0	-28 852
Självrisk vid skada	0	-2 000
Revisionsarvode	0	-2 000
Övriga extrema kostnader	-2 347	0
	-64 969	-136 730

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Personalkostnader	-55 238	-55 866
	-55 238	-55 866

Not 7 Avskrivningar

	2023	2022
Ombyggnad	-212 580	-212 580
Inventarier	-41 285	-41 285
	-253 865	-253 865

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	30 973 912	30 973 912
Utgående anskaffningsvärde	30 973 912	30 973 912
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-4 028 768	-3 816 188
Årets avskrivningar enligt plan	-212 580	-212 580
Utgående avskrivning enligt plan	-4 241 348	-4 028 768
Planenligt restvärde vid årets slut	26 732 564	26 945 144
Taxeringsvärde		
Byggnad	22 620 000	22 620 000
Mark	53 120 000	53 120 000
	75 740 000	75 740 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	70 000 000	70 000 000
Lokaler	5 740 000	5 740 000
	75 740 000	75 740 000

Not 9 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	495 414	0
Inköp	0	495 414
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	495 414	495 414
Ingående avskrivningar	-41 285	0
Årets avskrivningar	-41 285	-41 285
Utgående ackumulerade avskrivningar	-82 570	-41 285
Utgående redovisat värde	412 844	454 129

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea Hypotek	4,450	2026-05-20	2 929 000	3 079 000
Nordea Hypotek	2,400	2024-05-15	6 000 000	6 000 000
			8 929 000	9 079 000
Kortfristig del av långfristig skuld			6 000 000	3 079 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	12 772 869	12 772 869
	12 772 869	12 772 869
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Stockholm 2024

Carina Moss
Ledamot

Viktor Lindgren
Ledamot

John Thörling
Ordförande

Gunnel Pinder Oscarsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Johan Jansson
Revisor