

Brf Roslagsgatan 36


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2020

13

© 2021 Fastighetsägarna Service AB. All rights reserved. Design: dokume ntnyskel.LHTWC-0PUG8-WF337-MFND7-E70WW-X40

Årsredovisning för
Brf Roslagsgatan 36
769603-7196

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-12
Noter till resultaträkning	10-11
Övriga noter	12
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Roslagsgatan 36 (769603-7196) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-22. Nuvarande stadgar registrerades 2018 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Thomas Göransson Ordförande
Lars Carlestam Ledamot
Michael Ulfendahl Ledamot
Andrea Mattsson Ledamot
Ingrid Godaker Ledamot
Stephanie Radnic Ledamot
Petra Ringström Ledamot

Under året har Adam Lewenhaupt avgått i samband med föreningsstämman och Thomas Göransson, Ingrid Godaker, Stephanie Radnic och Petra Ringström har valts in.

Revisor

Bengt Beergrehn, Finnhammars

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden, den nya styrelsens konstituerande möte inkluderat.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet med fastighetsbeteckningen Ingemar 4, förvärvades år 2000. Föreningen äger marken där bostadshusen är uppförda.

Fullvärdesförsäkring fanns tom sista december 2020 via Gjensidige. Sedan första januari 2021 finns fullvärdesförsäkring via Protector Försäkring Sverige. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Fastigheten bebyggdes 1884 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 1970. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 895 m², varav 2 243 m² utgör lägenhetsyta och 652 m² utgör lokalyta.

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Verksamheter i lokalerna	Yta
Musikstudio	224 m ²
Butik	135 m ²
Lager	293 m ²

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig från 2019 och framåt. Inga större underhåll krävs under de kommande åren. Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. Filmning och spolning av stammar genomfördes hösten 2020 som visade att liggande stammar och ledningar är i dåligt skick. Följs upp under 2021.

Utfört Underhåll	År	Kommentar
Energibesiktning, OVK	2019	Obligatoriska kontroller
Stuprör, gårdshus	2019	Reparation/byte
Målning av tak	2018	Ommålning av fastighetens samtliga byggnaders tak
Anläggning av konstgräs	2018	Anlagt på innergården vid trädet
Byte till säkerhetsdörrar	2017	Samtliga lägenhetsdörrar byttes till handmålade säkerhetsdörrar samt postboxar i entrén.
Rörbyten källare	2013	Flertalet vatten- och avloppsrör byttes i källarplan
Byggnation av barnvagnsförråd	2012	Ett barnvagnsförråd byggdes på innergården och rymmer ca 8-10 vagnar
Renovering av soprum	2012	Totalrenovering av soprummet inklusive nya kärl och informationstavlor.
Fasadrenovering	2011	Fasaden mot gatan renoverades och samtliga portar och glaspartier byttes ut mot nya
Innergårdsrenovering	2011	En större uppdatering av innergården genomfördes med ny växtlighet och belysning
Byte av stuprör och hängrännor	2011	

Förvaltning och avtal

Föreningens förvaltningsavtal

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service
Branschorganisation	Fastighetsägarna i Stockholm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret fortlöpte arbetet i syfte att återställa musikstudion i källaren i gatuhuset som sedan 2019 inte kunnat hyras ut på grund av tidigare identifierad fuktskada. Under året har arbetet med att installera brandvarnare i gemensamma utrymmen samt skyltning i vind och källare påbörjats och planeras färdigställas under 2021. På grund av ändrade villkor hos försäkringsbolaget Gjensidige kvalificerade sig föreningen för deras fastighetsförsäkring varpå Gjensidige ensidigt beslutade att säga upp försäkringen. Sedan första januari 2021 är föreningen försäkrad via Protector Försäkring Sverige. Filmning och spolning av stammar genomfördes hösten 2020. Spolningen som enligt plan är planerad till 2022 gjordes 2020 då det var en förutsättning för att kunna filma. Filmningen visade att liggande stammar och ledningar är i dåligt skick. Kommer att följas upp under 2021. COVID-19 pandemin har haft bäring på föreningens verksamhet under året.

Medlemsinformation

Vid årets slut hade föreningen 60 medlemmar. Tre lägenheter har överlåtits under året.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt mycket god. Under året har 240 tusen kronor amorterats och föreningen har en skuld på 720 tusen kronor.

Ekonomi
Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 831	2 130	2 095	2 097
Resultat efter fin. poster (tkr)	-281	29	-1 080	171
Soliditet (%)	97,2	96,5	95	93

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	38 280 510	5 292 038	991 349	-3 800 795	28 954	40 792 056
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			157 301	-157 301		
Balanseras i ny räkning				28 954	-28 954	
Årets resultat					-281 115	-281 115
Belopp vid årets utgång	38 280 510	5 292 038	1 148 650	-3 929 142	-281 115	40 510 941

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-3 635 841
Årets resultat	-281 115
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-293 301
Totalt	<hr/> -4 210 257
Uttag ur yttre fond	234 064
Balanseras i ny räkning	<hr/> -3 976 193

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 830 630	2 130 391
Övriga rörelseintäkter	3	2 315	2 915
Summa rörelseintäkter		1 832 945	2 133 306
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 288 263	-1 399 880
Övriga externa kostnader	5	-56 781	-45 359
Personalkostnader och arvoden	6	-	-61 100
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-769 896	-597 485
Summa rörelsekostnader		-2 114 940	-2 103 824
Rörelseresultat		-281 995	29 482
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		8 377	7 380
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		228	88
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 725	-7 996
Summa finansiella poster		880	-528
Resultat efter finansiella poster		-281 115	28 954
Resultat före skatt		-281 115	28 954
Årets resultat		-281 115	28 954

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	39 785 738	40 555 634
Summa materiella anläggningstillgångar		39 785 738	40 555 634
Summa anläggningstillgångar		39 785 738	40 555 634
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		14 825	12 080
Övriga fordringar		278 352	239 108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73 212	69 960
Summa kortfristiga fordringar		366 389	321 148
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		1 507 956	1 382 359
Summa kassa och bank		1 507 956	1 382 359
Summa omsättningstillgångar		1 874 345	1 703 507
SUMMA TILLGÅNGAR		41 660 083	42 259 141

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		43 572 548	43 572 548
Fond för yttre underhåll		1 148 650	991 349
Summa bundet eget kapital		44 721 198	44 563 897
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 929 142	-3 800 795
Årets resultat		-281 115	28 954
Summa fritt eget kapital		-4 210 257	-3 771 841
Summa eget kapital		40 510 941	40 792 056
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	9	480 000	720 000
Summa långfristiga skulder		480 000	720 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	240 000	240 000
Leverantörsskulder		148 593	233 874
Övriga skulder		67 718	49 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		212 831	224 140
Summa kortfristiga skulder		669 142	747 085
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 660 083	42 259 141

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<i>Anläggningstillgångar</i>	2019	2018
Byggnad	80 år	80 år
Bredband	10 år	10 år
Yttre anläggning	10 år	10 år
Kodlås	15 år	15 år
Fasad	20 år	20 år
Markanläggning	15 år	15 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 052 340	1 052 340
Hyror	762 299	1 065 077
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 312	12 969
Övriga hyresintäkter	8 679	5
	1 830 630	2 130 391

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övrigt	2 315	2 915
Summa	2 315	2 915

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	104 071	87 242
Städning	48 170	36 904
Tillsyn, besiktning, kontroller	8 555	46 098
Trädgårdsskötsel	1 418	18 766
Snöröjning	10 146	7 980
Reparationer	13 734	110 055
El	41 127	50 504
Uppvärmning	336 258	364 506
Vatten	90 007	82 335
Sophämtning	66 826	55 746
Försäkringspremie	50 282	46 558
Fastighetsavgift bostäder	57 160	55 080
Fastighetsskatt lokaler	77 670	77 670
Övriga fastighetskostnader	-12 348	67 480
Kabel-tv/Bredband/IT	67 635	62 258
Förvaltningsarvode ekonomi	56 330	56 172
Ekonomisk förvaltning utöver avtal		8 034
Panter och överlåtelser	8 278	21 418
Juridiska åtgärder	18 287	
Övriga externa tjänster	10 593	9 074
	1 054 199	1 263 880
Underhåll		
Bostäder	37 330	
Lokaler	35 136	136 000
VA/Sanitet	77 352	
Tak	84 246	
	234 064	136 000
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 288 263	1 399 880

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	4 105	4 680
Konsultarvode	31 190	19 192
Revisionarvode	21 486	21 487
Summa	56 781	45 359

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	-	46 500
Sociala kostnader	-	14 600
	-	61 100

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	29 583 925	29 583 925
-Ombyggnad	4 583 541	4 583 541
-Mark	15 930 250	15 930 250
-Markanläggning	727 836	727 836
	50 825 552	50 825 552
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-10 269 918	-9 672 433
-Årets avskrivning enligt plan	-769 896	-597 485
	-11 039 814	-10 269 918
Redovisat värde vid årets slut	39 785 738	40 555 634
Taxeringsvärde		
Byggnader	33 161 000	33 161 000
Mark	64 606 000	64 606 000
	97 767 000	97 767 000
Bostäder	90 000 000	90 000 000
Lokaler	7 767 000	7 767 000
	97 767 000	97 767 000

Not 8 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	541	541
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 507 415	1 381 818
Summa	1 507 956	1 382 359

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Stadshypotek		0,85%	480 000	-240 000	720 000
Kortfristig del av långfristig skuld			240 000		240 000
			720 000	-240 000	960 000

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	17 062 000	17 062 000
Summa ställda säkerheter	17 062 000	17 062 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm 2021-

Thomas Göransson

Ingrid Godaker

Stephanie Radnic

Petra Ringström

Lars Carlestam

Andrea Mattsson

Michael Ulfendahl

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-

Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MICHAEL ULFENDAHL

Styrelseledamot

Serienummer: 19560127xxxx

IP: 185.81.xxx.xxx

2021-05-25 07:25:16Z



ANDREA MATTSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19960705xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2021-05-25 07:48:22Z



Ingrid Kathrine Godaker

Styrelseledamot

Serienummer: 19930729xxxx

IP: 82.209.xxx.xxx

2021-05-25 09:32:37Z



Thomas Mattias Göransson

Styrelseledamot

Serienummer: 19790809xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2021-05-25 11:17:20Z



Lars Carlestam

Styrelseledamot

Serienummer: 19630721xxxx

IP: 185.81.xxx.xxx

2021-05-25 18:13:40Z



STEPHANIE RADNIC

Styrelseledamot

Serienummer: 19730117xxxx

IP: 80.216.xxx.xxx

2021-05-25 19:47:27Z



PETRA FRANCISKA RINGSTRÖM

Styrelseledamot

Serienummer: 19821025xxxx

IP: 37.247.xxx.xxx

2021-05-26 08:52:25Z



Bengt Ivar Beergrehn

Revisor

Serienummer: 19561104xxxx

IP: 185.40.xxx.xxx

2021-05-26 14:23:51Z



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>