

Styrelsen för Brf Roslagsgårdarna, med säte i Norrtälje, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-02-04.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus med totalt 30 bostadsrätter.

Fastighetsbeteckning: Tälje 3:6, 3:7

Byggnadsår: 1944

Den totala boytan är 1633,5 kvm. I fastigheten finns också 3 lokaler med en total uthyrningsbar yta om 209 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 19 827 000 kr varav markvärdet motsvarar 5 843 000 kr och byggnadsvärdet 13 984 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandbolaget.

Fastighetens tekniska status

I enlighet med föreningens stadgar ska avsättning till yttre fastighetsunderhåll ske, vilket motsvarar minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus (4754 kr). Enligt stämmobeslut och underhållsplan ska 150 000 kr avsättas till yttre fond.

Fastighetsförvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastum.

Teknisk förvaltning

Avtal om teknisk förvaltning finns tecknat med Fastum. I avtalet ingår bl a årlig fastighetsbesiktning och uppdatering av föreningens underhållsplan.

Föreningsfrågor

Föreningen har 2020, 34 medlemmar fördelade på 30 lägenheter. Föreningen har tre lokaler som hyrs ut. Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Två andrahandsuthyrningar är godkända av styrelsen. Under året har tre bostadsrätter överlåtit.

Andrahandsupplåtelse

Enligt föreningens nya stadgar får en avgift tas ut vid andrahandsupplåtelse. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet.

Lokalen, Roslagsgatan 2 är uthyrd till Norrtälje Begagnade Hem.

Parkeringsplatser

20 parkeringsplatser var vid årets utgång uthyrda.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen betalar i kommunal fastighetsavgift 1429 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Styrelse

Styrelsen har efter uppskjuten föreningsstämma med poströstning 2020-11-04 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Ingalill Klockare	Ledamot, Ordförande
Johanna Eklund	Ledamot, Sekreterare
Inger Grandin	Ledamot, Ekonomiansvarig
Stefan Jansson	Suppleant
Gunnel Widlund	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda möten. Arvode till styrelsen har under året uppgått till till 70 950 kr.

Revisorer

Clas Forsgren	Ordinarie
Mikael Dubois	Suppleant

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nytt 3-årskontrakt har tecknats med Norrtälje Begagnade Hem.
Uppskjuten årsstämma p g a pågående Corona-pandemin.
Årsredovisning utskickad i vanlig ordning.
Årsstämman genomfördes via poströstning 2020-11-04.
Veterankraft utför trädgårdsarbeten på innergården.
Container för grovsopor.
Fastighetsbesiktning utförd av Teknisk Förvaltning, Fastum.
Villkorsändrig av ett av föreningens lån, bundet i 3 år till en ränta av 1.49 %.
Murningsarbeten på yttertrappor och socklar samt igensättning av källarfönster mot Fridtorpsgatan.
Energideklaration är genomförd, energiklass D.
Spolning av samtliga köksavlopp.
Byte a försäkringsbolag från Trygg-Hansa till Brandbolaget på rekommendation av vår försäkringskonsult på Fastum.
Ombyggnad av soprummet har påbörjats i slutet av hösten och beräknas pågå några månader.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 269	1 270	1 213	1 204
Resultat efter finansiella poster	102	176	107	89
Soliditet (%)	30	29	28	36
Årets resultat exkl. avskr. (tkr)	250	324	230	237
Fastighetslån/kvm (kr)	3 360	3 360	3 360	2 142
Årsavgifter/kvm (kr)	655	655	625	625

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl. avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	81 200	1 411 956	720 633	175 575	2 389 364
Disposition av föregående års resultat:		150 000	25 575	-175 575	0
Årets resultat				102 174	102 174
Belopp vid årets utgång	81 200	1 561 956	746 208	102 174	2 491 538

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	746 208
årets resultat	102 174
	848 382
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	150 000
i ny räkning överföres	698 382
	848 382

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 268 920	1 270 070
Övriga rörelseintäkter		19 223	9 233
Summa rörelseintäkter		1 288 143	1 279 303
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-709 037	-618 570
Övriga externa kostnader	4	-155 532	-162 081
Personalkostnader	5	-87 196	-85 619
Avskrivningar		-148 022	-148 022
Summa rörelsekostnader		-1 099 787	-1 014 292
Rörelseresultat		188 356	265 011
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 182	-89 436
Summa finansiella poster		-86 182	-89 436
Resultat efter finansiella poster		102 174	175 575
Årets resultat		102 174	175 575

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6, 7, 8	6 220 596	6 368 618
Pågående projekt - ombyggnad av soprum	9	391 080	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 611 676	6 368 618

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	41 800	41 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		41 800	41 800
Summa anläggningstillgångar		6 653 476	6 410 418

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	11	1 498 595	1 617 724
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	60 254	68 805
Summa kortfristiga fordringar		1 558 849	1 686 529

Kassa och bank

Kassa och bank		9 544	9 754
Summa kassa och bank		9 544	9 754
Summa omsättningstillgångar		1 568 393	1 696 283

SUMMA TILLGÅNGAR

8 221 869

8 106 701

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		81 200	81 200
Fond för yttre underhåll		1 561 956	1 411 956
Summa bundet eget kapital		1 643 156	1 493 156
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		746 208	720 633
Årets resultat		102 174	175 575
Summa fritt eget kapital		848 382	896 208
Summa eget kapital		2 491 538	2 389 364
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	5 490 200	5 490 200
Summa långfristiga skulder		5 490 200	5 490 200
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		45 945	45 598
Skatteskulder		4 296	4 296
Övriga skulder		37 531	36 794
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	152 359	140 449
Summa kortfristiga skulder		240 131	227 137
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 221 869	8 106 701

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		102 174	175 575
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		148 022	148 022
Förändring skatteskuld/fordran		1 560	80
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		251 756	323 677
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		14 900	12 930
Förändring av leverantörsskulder		346	-97 394
Förändring av kortfristiga skulder		12 646	2 194
Kassaflöde från den löpande verksamheten		279 649	241 407
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-391 080	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-391 080	0
Årets kassaflöde		-111 431	241 407
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 619 158	1 377 750
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 507 727	1 619 158

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	8 270	7 190
Fastighetsavgift	42 870	41 310
Telefoni	1 680	2 100
Hemsida	0	240
Kontorsmaterial	2 893	6 017
Föreningsgemensamma kostnader	1 969	4 507
Revisionsarvode	0	1 319
Ekonomisk förvaltning	62 500	75 623
Upprättande av energidekl	10 625	0
Underhållsplan	11 875	11 625
Bostadsrätterna	4 890	4 800
Gåvor	3 429	4 005
Övriga poster	4 531	3 345
	155 532	162 081

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	70 950	69 750
Sociala avgifter	16 246	15 869
	87 196	85 619

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	1 584 658
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 584 658
Ingående avskrivningar	0	-1 584 658
Årets avskrivningar		0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-1 584 658
Utgående redovisat värde	0	0
Taxeringsvärden byggnader	13 984 000	13 984 000
Taxeringsvärden mark	5 843 000	5 843 000
	19 827 000	19 827 000
Bokfört värde byggnader	5 857 196	6 005 218
Bokfört värde mark	363 400	363 400
	6 220 596	6 368 618

I bokfört värde byggnad ingår bokfört värde fastighetsförbättringar och fönsterbyte.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Från och med 2020 så ändras klassificeringen av kortfristig skuld då de lån som villkorsändras 2021 anses som kortfristig skuld och ej som långfristig skuld.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	35 år
Fönsterbyte	50 år
Fastighetsförbättringar	30 -70 år
Inventarier	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 071 720	1 071 720
Hyror lokaler	150 500	148 500
P-plats och garage	36 000	36 150
Övriga objekt	17 150	20 300
Outhyrda garage och p-platser	-450	-600
Hysesbortfall övrigt	-6 000	-6 000
	1 268 920	1 270 070

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Trädgårdsskötsel	19 446	0
Städkostnader	85 200	62 360
Snöröjning/sandning	10 528	29 454
Serviceavtal	1 665	1 410
Reparationer	52 036	25 526
Planerat underhåll	49 400	0
Fastighetsel	26 882	28 608
Uppvärmning	185 768	206 189
Vatten och avlopp	171 212	159 837
Avfallshantering	30 152	27 050
Försäkringskostnader	38 670	50 002
Kabel-tv	35 008	35 008
Försäkringsersättningar	0	-8 568
Förbrukningsinventarier	880	0
Förbrukningsmaterial	2 190	1 694
	709 037	618 570

Not 7 Fastighetsförbättringar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 688 561	5 688 561
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 688 561	5 688 561
Ingående avskrivningar	-1 969 791	-1 868 590
Årets avskrivningar	-101 201	-101 201
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 070 992	-1 969 791
Utgående redovisat värde	3 617 569	3 718 770

Not 8 Fönsterbyte

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 341 073	2 341 073
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 341 073	2 341 073
Ingående avskrivningar	-54 625	-7 804
Årets avskrivningar	-46 821	-46 821
Utgående ackumulerade avskrivningar	-101 446	-54 625
Utgående redovisat värde	2 239 627	2 286 448

Not 9 Pågående projekt - ombyggnad av soprum

	2020-12-31	2019-12-31
Inköp	391 080	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	391 080	
Utgående redovisat värde	391 080	

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	41 800	41 800
	41 800	41 800
22 st aktier à 1 900 kr.		

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	0	6 349
Skattefordran	412	1 972
Avräkningskonto förvaltare	1 498 183	1 609 403
	1 498 595	1 617 724

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	8 752	8 752
Fastighetsförsäkring	29 662	38 670
Ekonomisk förvaltning	15 938	15 625
Prenumeration Bostadsrätterna	5 000	4 890
Nyckelförvaring	569	535
Serviceavtal - virusprogram	333	333
	60 254	68 805

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,70	2021-01-07	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	1,45	2024-09-30	1 990 200	1 990 200
Stadshypotek	1,49	2023-06-30	2 500 000	2 500 000
			5 490 200	5 490 200
Kortfristig del av långfristig skuld			1 000 000	0

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsen bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Lån som förfaller inom ett år: 1 000 000 kr.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	10 367	10 954
Revision	3 000	3 000
Fastighetsel	2 578	2 428
Fjärrvärme	19 493	22 019
Avfallskostnader	5 749	5 503
Vatten- och avlopp	20 727	15 010
Snöröjning	2 378	0
Förutbetalda avgifter och hyror	88 067	81 535
	152 359	140 449

Not 15 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	5 490 200	5 490 200
	5 490 200	5 490 200

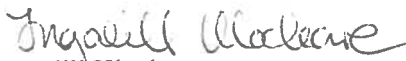
Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Fortsatt ombyggnad av soprummet. Sopsortering planeras.

Radonmätning.

Container för grovsopor. Styrelsen har beslutat att en container för grovsopor beställs till varje år.


Norrtälje den *28/4 2021*


Ingali Klockare
Ordförande


Inger Grandin


Johanna Eklund

Min revisionsberättelse har lämnats *2021-05-03*


Clas Forsgren
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsmötet 2021 i bostadsrättsföreningen Roslagsgårdarna

Vi har granskat bokslut, räkenskaper och styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Roslagsgårdarna. Det är styrelsens som har ansvaret för räkenskaphandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om bokslutet och förvaltningen på grundval av revisionen.

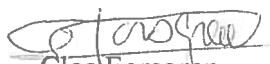
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige för att försäkra oss om att bokslutet inte innehåller några väsentliga fel. Jag anser att vår revision ger stöd för vårt uttalande nedan.

Bokslutet har upprättats i enlighet med bokföringslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning enligt god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens medlemmar har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020.

Norrtälje 2021-05-03


Clas Forsgren

