



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Roslagsbanan 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2021.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-08-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

| | |
|------------------|------------|
| Martin Johansson | Ordförande |
| Jonas Taube | Kassör |
| Robin Borgman | Ledamot |
| Alf Skelander | Ledamot |

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

| | |
|-----------|------------------|
| Lars Blom | Ordinarie Intern |
|-----------|------------------|

Valberedning

Styrelsen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| Roslagsbanan 10 | 2001 | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.

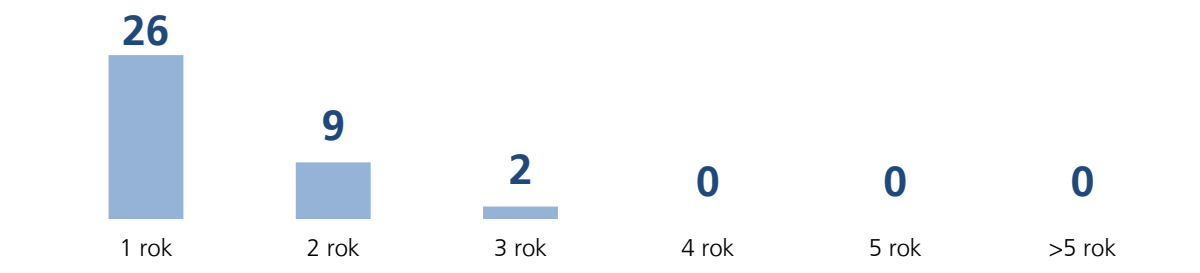
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 100 m², varav 1 778 m² utgör lägenhetsyta och 322 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|------------------------|--------------------|--------|
| Damfrisering | 23 m ² | |
| Wokrestaurang | 57 m ² | |
| Frisering | 28 m ² | |
| Stenugnsbageri | 130 m ² | 2020 |
| Kontor | 28 m ² | |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Bastu

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|--|-------------|---|
| Renovering av entre | 2019 | |
| Sopsortering | 2019 | |
| Renovering av tvättstuga | 2018 | |
| Renovering av marmor, fasad | 2017 | |
| Installation av automatisk hissdörr | 2017 | |
| Uppfräschning fasad/entre | 2017 | |
| Målning fönster, mot Valhallavägen | 2016 | |
| Bastubyggnation | 2015 - 2016 | Byggd bredvid tvättstugan. |
| Installation av Statsnät/bredband | 2015 | Indraget till alla lägenheter |
| Cykelförråd på gården | 2015 | |
| Rengöring stammar | 2015 | Avloppsstammarna spolades och avtal med garanti ingicks för att säkra kvalitet framåt |
| Byte av belysning förråd | 2015 - 2016 | El + belysning utbytt |
| Nya takfläktar | 2013 - 2014 | Byte av takfläktar till öppna spisar norra sidan |
| Utbyte markiser lokaler | 2013 | Byte av samtliga markiser till lokaler |
| Treglasfönster och nya ventiler mot Roslagsbanan | 2013 | |
| Nyrenoverad entre | 2012 | |
| Förbättring av värmesystem | 2012 | |
| Stamventiler | 2011 | |
| Nya säkerhetsdörrar | 2010 | |
| Fastighetens fönsterbågar | 2007 | |
| Ny enrée port | 2006 | |
| Nyinstallation hiss | 2005 | Hiss uppdragen till plan 6. |
| Omålning av trapphus och entré | 2005 | |
| Omläggning av gårdstak | 2004 | |
| Elstambyte | 2002 - 2003 | |
| Rörstambyte | 2002 - 2003 | |
| Renovering av balkonger | 1995 | |
| Omputsning av fasad | 1995 | |
| Omläggning av tak | 1994 | |
| Nya balkonger | 1992 | |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Internetleverantör | Stockholms Stadsnät |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Lägenhetsförteckning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Fastighetsskötsel | Veteranpoolen |
| Städning | Städpoolen |
| Jouravtal | Securitas |
| Hissavtal | S:t Eriks hiss |

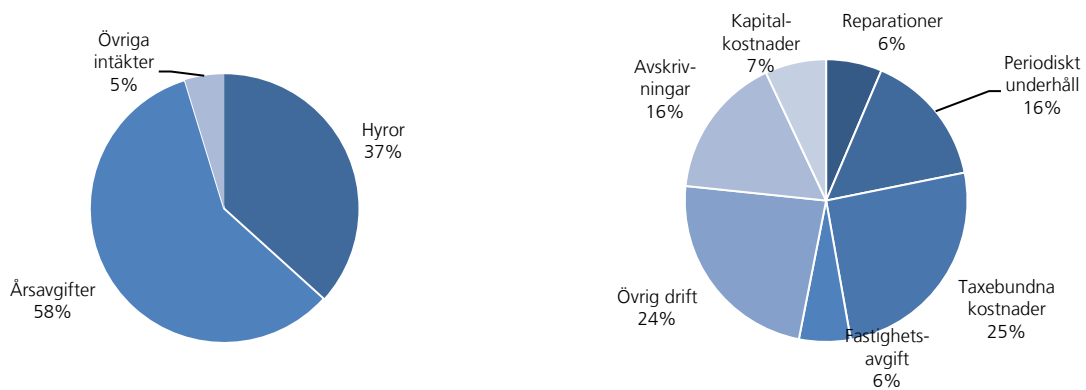
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god, och vi har en buffert för såväl kommande underhåll och oförutsedda utgifter. Vi har inte på många år tagit några nya lån, utan hanterat allt underhåll och förbättringar på fastigheten i löpande budget.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2019 | 2018 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 2 903 358 | 2 682 395 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 2 126 059 | 2 077 874 |
| Finansiella intäkter | 50 | 64 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 25 709 | 0 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 69 367 | 0 |
| | 2 221 185 | 2 077 938 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 1 586 802 | 1 369 308 |
| Finansiella kostnader | 145 886 | 153 328 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 0 | 15 406 |
| Minskning av långfristiga skulder | 119 032 | 119 032 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 0 | 199 900 |
| | 1 851 719 | 1 856 975 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 3 272 823 | 2 903 358 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 369 465 | 220 963 |

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vi bland annat genomfört en större renovering av entren. Vi har också genomfört en upprustning av soprummet och kommit igång med sopsortering för hela fastigheten. Under slutet av året har vi påbörjat en ombyggnation av cykelrummet i syfte att öka ordningen där inne. Detta räknas bli klart under februari/mars 2020. I tillägg till detta har också ordinarie underhåll genomförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st
Överlåtelse under året: 14 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49
Tillkommande medlemmar: 19
Avgående medlemmar: 18
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 713 | 713 | 713 | 713 |
| Hyor/m ² hyresrättsyta | 2 210 | 2 008 | 1 698 | 1 495 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 5 941 | 6 009 | 6 077 | 6 145 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 31 | 29 | 29 | 28 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 163 | 167 | 159 | 163 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 26 | 26 | 25 | 24 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 69 | 73 | 101 | 119 |
| Soliditet (%) | 74 | 74 | 73 | 74 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 56 | 218 | -827 | -491 |
| Nettoomsättning (tkr) | 2 026 | 1 954 | 1 845 | 1 774 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 778 m² bostäder och 322 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 30 042 033 | 0 | 0 | 30 042 033 |
| Upplåtelseavgifter | 4 564 244 | 0 | 0 | 4 564 244 |
| Fond för yttre underhåll | 316 474 | 240 270 | -88 571 | 164 775 |
| S:a bundet eget kapital | 34 922 751 | 240 270 | -88 571 | 34 771 052 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -3 710 037 | -240 270 | 306 653 | -3 776 420 |
| Årets resultat | 56 202 | 56 202 | -218 082 | 218 081 |
| S:a ansamlad förlust | -3 653 836 | -184 068 | 88 571 | -3 558 338 |
| S:a eget kapital | 31 268 916 | 56 202 | 0 | 31 212 714 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | 56 202 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -3 469 767 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -240 270 |
| summa balanserat resultat | -3 653 835 |

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

| |
|-------------------|
| 316 474 |
| -3 337 361 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2019 | 2018 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 025 507 | 1 954 245 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 100 552 | 123 629 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 126 059 | 2 077 874 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 347 663 | -1 111 085 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -136 971 | -145 945 |
| Personalkostnader | Not 6 | -102 167 | -112 278 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -337 220 | -337 220 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 924 021 | -1 706 528 |
| RÖRELSERESULTAT | | 202 037 | 371 346 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 50 | 64 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -145 886 | -153 328 |
| Summa finansiella poster | | -145 836 | -153 264 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 56 202 | 218 081 |
| ÅRETS RESULTAT | | 56 202 | 218 081 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 38 851 221 | 39 188 441 |
| Inventarier | Not 9 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 38 851 221 | 39 188 441 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 10 | 2 800 | 2 800 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 2 800 | 2 800 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 38 854 021 | 39 191 241 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 3 986 | 21 756 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 11 | 1 671 882 | 1 310 356 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 675 868 | 1 332 112 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 1 602 779 | 1 602 779 |
| Summa kassa och bank | | 1 602 779 | 1 602 779 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 3 278 647 | 2 934 891 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 42 132 668 | 42 126 132 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 34 606 277 | 34 606 277 |
| Fond för yttre underhåll | Not 12 | 316 474 | 164 775 |
| Summa bundet eget kapital | | 34 922 751 | 34 771 052 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -3 710 037 | -3 776 420 |
| Årets resultat | | 56 202 | 218 081 |
| Summa fritt eget kapital | | -3 653 836 | -3 558 338 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 31 268 916 | 31 212 714 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 8 942 357 | 8 022 281 |
| Summa långfristiga skulder | | 8 942 357 | 8 022 281 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 1 436 344 | 2 475 452 |
| Leverantörsskulder | | 110 390 | 101 820 |
| Skatteskulder | | 17 085 | 8 781 |
| Övriga skulder | | 58 625 | 44 160 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 298 952 | 260 924 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 921 396 | 2 891 137 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 42 132 668 | 42 126 132 |

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar | 2019 | 2018 |
|-------------------------|--------|--------|
| Byggnader | 120 år | 120 år |
| Fastighetsförbättringar | 20 år | 20 år |
| Fastighetsrening | 20 år | 20 år |
| Port/säkerhetsdörr | 20 år | 20 år |
| Fönster | 20 år | 20 år |
| Tak | 20 år | 20 år |
| Bastu | 30 år | 30 år |

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2019 | 2018 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 245 207 | 1 245 207 |
| Hyror bostäder | 41 642 | 41 642 |
| Hyror lokaler momspliktiga | 738 605 | 667 346 |
| Öresutjämning | 53 | 50 |
| | 2 025 507 | 1 954 245 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2019 | 2018 |
|-----------------|----------------|----------------|
| Övriga intäkter | 100 552 | 123 629 |
| | 100 552 | 123 629 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|---------------------------------------|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetskötsel entreprenad | 41 972 | 0 |
| | Fastighetskötsel beställning | 0 | 16 030 |
| | Snöröjning/sandning | 4 894 | 4 877 |
| | Städning entreprenad | 35 162 | 33 452 |
| | Städning enligt beställning | 0 | 20 126 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 6 523 | 6 208 |
| | Sotning | 6 227 | 0 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 0 | 30 274 |
| | Hissbesiktning | 0 | 3 777 |
| | Myndighetstillsyn | 7 268 | 1 130 |
| | Bevakning | 3 310 | 3 160 |
| | Gemensamma utrymmen | 858 | 0 |
| | Serviceavtal | 11 262 | 10 110 |
| | Förbrukningsmateriel | 1 605 | 58 |
| | Teleport/hissanläggning | 2 908 | 0 |
| | Störningsjour och larm | 14 631 | 4 575 |
| | Brandskydd | 6 028 | 0 |
| | | 142 649 | 133 776 |
| | Reparationer | | |
| | Brf Lägenheter | 1 850 | 0 |
| | Lokaler | 13 593 | 18 247 |
| | Tvättstuga | 15 678 | 23 381 |
| | Entré/trapphus | 18 239 | 0 |
| | Lås | 2 276 | 1 208 |
| | VVS | 17 200 | 43 628 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 5 913 | 17 497 |
| | Ventilation | 47 164 | 5 514 |
| | Elinstallationer | 0 | 38 027 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 0 | 4 375 |
| | Hiss | 9 948 | 6 313 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 1 036 | 43 636 |
| | | 132 896 | 201 825 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Gemensamma utrymmen | 29 080 | 0 |
| | Tvättstuga | 0 | 53 590 |
| | Entré/trapphus | 250 213 | 0 |
| | Hiss | 40 895 | 0 |
| | Huskropp utvändigt | 0 | 34 981 |
| | | 320 188 | 88 571 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 64 555 | 61 783 |
| | Värme | 342 431 | 351 285 |
| | Vatten | 53 963 | 54 485 |
| | Sophämtning/renhållning | 63 822 | 37 469 |
| | | 524 770 | 505 022 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 54 358 | 22 488 |
| | Kabel-TV | 10 285 | 10 003 |
| | Bredband | 40 668 | 44 680 |
| | | 105 311 | 77 171 |
| | Fastighetskatt/Kommunal avgift | 121 849 | 104 719 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 347 663 | 1 111 085 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Kreditupplysning | 306 | 0 |
| | Tele- och datakommunikation | 300 | 0 |
| | Inkassering avgift/hyra | 850 | 2 962 |
| | Hysesförluster | 17 405 | 0 |
| | Föreningskostnader | 802 | 2 064 |
| | Styrelseomkostnader | 7 023 | 6 344 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 349 | 4 173 |
| | Förvaltningsarvode | 102 420 | 99 299 |
| | Administration | 2 017 | 2 715 |
| | Konsultarvode | 0 | 22 988 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 5 500 | 5 400 |
| | | 136 971 | 145 945 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2019 | 2018 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 80 000 | 87 000 |
| | Sociala kostnader | 22 167 | 25 278 |
| | | 102 167 | 112 278 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2019 | 2018 |
| | Byggnad | 217 115 | 217 115 |
| | Förbättringar | 120 105 | 120 105 |
| | | 337 220 | 337 220 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 43 492 062 | 43 492 062 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 43 492 062 | 43 492 062 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -4 303 622 | -3 966 402 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -337 220 | -337 220 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -4 640 841 | -4 303 622 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 38 851 221 | 39 188 441 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 15 249 707 | 15 249 707 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 27 790 000 | 20 736 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 52 300 000 | 34 189 000 |
| | | 80 090 000 | 54 925 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 73 000 000 | 49 400 000 |
| | Lokaler | 7 090 000 | 5 525 000 |
| | | 80 090 000 | 54 925 000 |
| Not 9 | INVENTARIER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 108 563 | 108 563 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 108 563 | 108 563 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -108 563 | -108 563 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -108 563 | -108 563 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 0 | 0 |
| Not 10 | ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Insats Bostadsrätterna Sverige | 2 800 | 2 800 |
| | | 2 800 | 2 800 |
| Not 11 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Skattekonto | 1 838 | 9 777 |
| | Klientmedel hos SBC | 1 670 044 | 1 300 579 |
| | | 1 671 882 | 1 310 356 |

| Not 12 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 164 775 | 546 600 |
| | Reservering enligt stadgar | 240 270 | 164 775 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -88 571 | -546 600 |
| | Vid årets slut | 316 474 | 164 775 |

| Not 13 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | | |
|---------------|--|-------------------|-------------------|--------------------|------------|
| | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- | |
| | 2019-12-31 | 2019-12-31 | 2018-12-31 | ändringsdag | |
| | Handelsbanken | 1,080 % | 1 028 084 | 1 039 108 | 2022-03-01 |
| | Handelsbanken | 1,420 % | 1 436 344 | 1 436 344 | 2020-03-13 |
| | Handelsbanken | 1,290 % | 3 991 024 | 4 056 272 | 2022-04-30 |
| | Handelsbanken | 1,450 % | 3 923 249 | 3 966 009 | 2022-10-30 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 10 378 701 | 10 497 733 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -1 436 344 | -2 475 452 | |
| | | | 8 942 357 | 8 022 281 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 783 541 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

| Not 14 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 18 400 000 | 18 400 000 |

| Not 15 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Vatten | 7 665 | 0 |
| | Sophämtning | 5 329 | 0 |
| | Arvoden | 60 000 | 67 000 |
| | Sociala avgifter | 18 852 | 21 051 |
| | Ränta | 5 253 | 5 493 |
| | Avgifter och hyror | 201 853 | 167 380 |
| | | 298 952 | 260 924 |

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

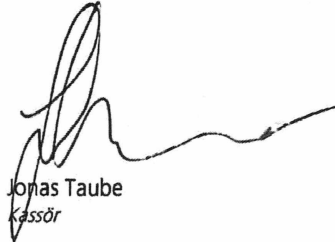
Vi har under 2019 genomfört mätningar av radon, som visar på att det finns förhöjda halter längst ned i fastigheten. Detta kommer vi att behöva åtgärda, och vi kommer under 2020 därför att anlita lämplig leverantör som kan hjälpa oss att komma ordning med detta. Troligt är att någon typ av ventilationslösning kommer behövas för husets grund. Vi har under januari fått köpa en ny tvättmaskin. Under februari blev vi tvungna att reparera hissen, en relativt stor kostnad p.g.a. nedslag vid besiktning av bärlinor.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 17, 5 2020



Martin Johansson
Ordförande



Jonas Taube
Kassör



Robin Borgman
Ledamot



Alf Skelander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17, 5 2020



Lars Blom
Intern revisör

Revisionsberättelse avseende årsredovisning för 2019

Undertecknad, utsedd av Brf Roslagsbanans årsstämma 2018 att granska föreningens räkenskaper, får härmed avge följande berättelse:

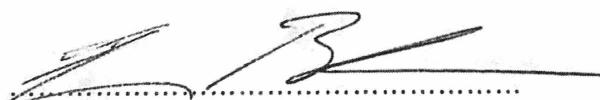
För fullföljande av uppdraget har jag tagit del av bokföring för år 2019, främst fakturor och underlag genom SBCs portal, men även genom föreningens dokument. Jag har funnit räkenskaperna och övrigt bokföringsmaterial i god ordning, och tillstyrker att dessa läggs som underlag till årets resultat.

Vid min granskning har jag inte funnit något som givit anledning till anmärkning.

Jag får härmed rekommendera årsmötet:

- att godkänna bilagda resultat- och balansräkning
- att årets resultat: 56 202 SEK, disponeras enligt styrelsens förslag. Nämligen att årets resultat tillsammans med ansamlad förlust jämte fond för yttre underhåll ger ett balanserat resultat på -3 653 835 SEK
- Fonden för yttre underhåll ianspråktas med 316 474 SEK och tillsammans med ovanstående balanserade resultaten överförs i ny räkning: - 3 337 361 SEK
- att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för år 2019

Stocksund den 17 maj 2020



Lars Blom

Intern revisor i Brf Roslagsbanan 10

Budget

| BUDGET | Budget 2020 | Utfall 2019 | Budget 2019 |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Årsavgifter | 1 245 000 | 1 245 207 | 1 245 000 |
| Hyror bostäder | 41 000 | 41 642 | 41 000 |
| Hyror lokaler momspliktiga | 723 000 | 738 605 | 650 000 |
| Öresutjämning | 0 | 53 | 0 |
| Övriga intäkter | 100 000 | 100 552 | 120 000 |
| | 2 109 000 | 2 126 059 | 2 056 000 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | | | |
| Fastighetsskötsel entreprenad | 0 | -41 972 | 0 |
| Fastighetsskötsel beställning | -7 000 | 0 | -2 000 |
| Snöröjning/sandning | -12 000 | -4 894 | -12 000 |
| Städning entreprenad | -35 000 | -35 162 | -30 000 |
| Städning enligt beställning | -10 000 | 0 | -3 000 |
| Mattvätt/Hyrmattor | -7 000 | -6 523 | -7 000 |
| Sotning | 0 | -6 227 | 0 |
| Hissbesiktning | -4 000 | 0 | -7 000 |
| Myndighetstillsyn | -2 000 | -7 268 | 0 |
| Bevakning | -4 000 | -3 310 | -1 500 |
| Gemensamma utrymmen | -1 000 | -858 | -2 000 |
| Gård | -1 000 | 0 | 0 |
| Serviceavtal | -11 000 | -11 262 | -9 000 |
| Förbrukningsmateriel | -10 000 | -1 605 | -5 000 |
| Teleport/hissanläggning | 0 | -2 908 | -3 000 |
| Störningsjour och larm | -10 000 | -14 631 | -10 000 |
| Brandskydd | 0 | -6 028 | 0 |
| | -114 000 | -142 649 | -91 500 |
| Reparationer | | | |
| Fastighet förbättringar | -200 000 | 0 | -250 000 |
| Brf Lägenheter | 0 | -1 850 | 0 |
| Lokaler | 0 | -13 593 | 0 |
| Tvättstuga | 0 | -15 678 | 0 |
| Entré/trapphus | 0 | -18 239 | 0 |
| Lås | 0 | -2 276 | 0 |
| VVS | 0 | -17 200 | 0 |
| Värmeanläggning/undercentral | 0 | -5 913 | 0 |
| Ventilation | 0 | -47 164 | 0 |
| Hiss | 0 | -9 948 | 0 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 0 | -1 036 | 0 |
| | -200 000 | -132 896 | -250 000 |
| Periodiskt underhåll | | | |
| Byggnad | 0 | 0 | -100 000 |
| Gemensamma utrymmen | 0 | -29 080 | 0 |
| Entré/trapphus | -50 000 | -250 213 | 0 |
| Hiss | 0 | -40 895 | 0 |
| Huskropp utvändigt | -80 000 | 0 | 0 |
| | -130 000 | -320 188 | -100 000 |
| Taxebundna kostnader | | | |
| El | -65 000 | -64 555 | -64 000 |
| Värme | -366 000 | -342 431 | -349 000 |
| Vatten | -55 000 | -53 963 | -52 000 |
| Sophämtning/renhållning | -39 000 | -63 822 | -38 000 |
| Grovsopor | -5 000 | 0 | -8 000 |
| | -530 000 | -524 770 | -511 000 |

| | | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga driftskostnader | | | |
| Försäkring | -24 000 | -54 358 | -50 000 |
| Kabel-TV | -11 000 | -10 285 | -10 000 |
| Bredband | -47 000 | -40 668 | -45 000 |
| | -82 000 | -105 311 | -105 000 |
| Fastighetsskatt | | | |
| Fastighetsskatt/kommunal avg. | -121 882 | -121 849 | -106 000 |
| | -121 882 | -121 849 | -106 000 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | | |
| Kreditupplysning | 0 | -306 | 0 |
| Tele- och datakommunikation | 0 | -300 | -600 |
| Inkassering avgift/hyra | 0 | -850 | -2 500 |
| Hysesförluster | 0 | -17 405 | 0 |
| Föreningskostnader | -3 000 | -802 | -4 000 |
| Styrelseomkostnader | -7 000 | -7 023 | -2 000 |
| Fritids- och trivselkostnader | -5 000 | -349 | -5 000 |
| Förvaltningsarvode | -105 000 | -102 420 | -101 000 |
| Administration | -4 000 | -2 017 | -2 000 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | -6 000 | -5 500 | -6 000 |
| | -130 000 | -136 971 | -123 100 |
| Personalkostnader | | | |
| Styrelsearvode | -75 000 | -80 000 | -75 000 |
| Revisionsarvode arvoderad | -7 000 | 0 | -7 000 |
| Arbetsgivaravgifter | -27 000 | -22 167 | -26 000 |
| | -109 000 | -102 167 | -108 000 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | | | |
| Byggnad | -217 000 | -217 115 | -217 000 |
| Förbättringar | -121 000 | -120 105 | -121 000 |
| | -338 000 | -337 220 | -338 000 |
| SA RÖRELSENS KOSTNADER | -1 754 882 | -1 924 021 | -1 732 600 |
| RÖRELSERESULTAT | 354 118 | 202 037 | 323 400 |
| FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER | | | |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror | 0 | 51 | 0 |
| Skatteränta ej skattepliktig | 0 | -1 | 0 |
| Låneräntor | -185 000 | -145 532 | -185 000 |
| Övriga räntekostnader | 0 | -354 | 0 |
| | -185 000 | -145 836 | -185 000 |
| RESULTAT | 169 118 | 56 202 | 138 400 |

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE