

Årsredovisning

för

Brf Roslagsbanan 4

769606-4703

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Roslagsbanan 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål:

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-12-07 Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-06-27. Nya stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-03-27.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) det vill säga en "äkta" bostadsrättsförening.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Mats Gärdfeldt, ordförande
Åsa Bäverstam, ledamot
Ann-Marie Kvistmo, ledamot
Damon Hatefi, ledamot
Jonathan Valtersson, ledamot

Eke Zetterqvist, suppleant (avflyttad)
Mina Gustafsson, suppleant

Internrevisor har varit Carin Ahmé

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2020.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal. Styrelseledamöter och revisor har ersatts med arvoden om totalt 50 550 kr i enlighet med föreningsstämmobeslut.

Förvaltning

Såväl ekonomisk som teknisk förvaltning har skötts av Hansson & Hööglund Fastighetsförvaltning AB.

Fastigheten

Föreningens fastighet består av 25 bostadslägenheter varav 24 innehas med bostadsrätt. Tre av dessa har överlåtits under året.

Lgh 114 till Per Sjönell

Lgh 133 till Anna-Karin Enfors (75%) och Håkan Enfors (25%)

Lgh 155 till Nelly Jonsson

Föreningen upplåter med hyresrätt 1 bostad och 3 lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktens löptid
Pizzeria Dino	66 m ²	2021-10-31
The Craving Solution AB	32 m ²	2022-09-30
Kronegård & Otterhem Bil o Leasing AB	120 m ²	2023-07-31
Mobiltelefonmast (på taket)		2021-09-30

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas fastighetsförsäkring i samarbete med Söderberg och Partners.

Genomförda renoveringsarbeten

Sedan Brf övertog fastigheten år 2001 har följande renoveringsarbeten genomförts.

Objekt	År	Kostnad tkr
Byte av el- och avloppsstammar	2003 - 2004	3 500
Säkerhetsdörrar	2005	758
Fasadrenovering och målning av fönster mot Valhallavägen	2008 - 2010	1 145
Målning av och ny belysning i trappuppgång	2008 - 2009	89
Soprum	2011	163
Tegeltak mot Valhallavägen	2011	625
Fjärrvärmecentral	2011 - 2012	364
Gårdsrenovering	2012 - 2013	2 334
Renovering av hyreslägenhet	2014	113
Målning av plåttak mot gården	2014	68
Justering av takfönster	2014	53
Ny styrenhet till hiss	2014	26
Målning av fönster mot gården	2016	122
Utbyte av port till garage	2017	41
Utbyte av entrédörr till Pizzeria	2019	39

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 43 997 000 kr varav 29 321 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 40 800 000 kr samt lokaler 3 197 000 kr.

Skatter och avgifter

För bostadslägenheter har Brf enligt besked om slutlig skatt enligt 2020 års taxering debiterats en kommunal fastighetsavgift på 1 377 kr per bostadslägenhet, totalt 34 425 kr. För lokaler utgick statlig skatt med 1 % av taxeringsvärdet, 31 970 kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

3 (11)

Föreningen har valt att inte höja hyrorna för lokalhyresgästerna när deras avtal skulle sägas upp för omförhandling. Detta till följd av pandemin. Ett av lånen har lösts med 300 000 kr.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 276 644	1 259 454	1 245 360	1 239 156	1 236 057
Resultat efter finansiella poster (kr)	128 256	59 249	212 160	194 706	34 204
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta*	625	625	625	625	625
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 533	7 819	8 427	8 427	8 949
Elkostnad/kvm totalyta**	23	22	20	20	20
Värme kostnad/kvm totalyta	147	142	151	145	153
Vattenkostnad/kvm totalyta	36	34	33	32	30

*Bostadsrättsyta = 1 151 m²

**Total yta = 1 277 m²

Förändringar i eget kapital	Disp av föreg		Disp av	
	2019-12-31	års resultat	övriga poster	2020-12-31
Medlemsinsatser	21 734 954			21 734 954
Fond, yttre underhåll	1 179 360		131 991	1 311 351
Balanserat resultat	-701 869	59 249	-131 991	-774 611
Årets resultat	59 249	-59 249	128 256	128 256
Eget kapital	22 271 694	0	128 256	22 399 950

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogade står följande medel: (kronor)

Balanserat resultat	-774 611
Årets resultat	128 256
Totalt	-646 355

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	-131 991
Balanseras i ny räkning	-514 364
Totalt	-646 355

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

RESULTATRÄKNING	Not 1	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 276 644	1 259 454
Övriga intäkter		<u>11 476</u>	<u>17 696</u>
Summa rörelseintäkter		1 288 120	1 277 150
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	Not 3	-769 908	-824 437
Avskrivning av materiella tillgångar	Not 4	<u>-243 165</u>	<u>-243 165</u>
Summa rörelsekostnader		-1 013 073	-1 067 602
<i>Rörelseresultat</i>		275 047	209 548
Finansiella poster			
Räntekostnader		<u>-146 791</u>	<u>-150 299</u>
Summa finansiella poster		-146 791	-150 299
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		128 256	59 249
<i>Resultat före inkomstskatt</i>		128 256	59 249
ÅRETS RESULTAT		128 256	59 249

BALANSRÄKNING	Not 1	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	Not 4	<u>30 405 892</u>	<u>30 649 057</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		30 405 892	30 649 057
Summa anläggningstillgångar		30 405 892	30 649 057
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		78	78
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 5	<u>30 924</u>	<u>30 181</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		31 002	30 259
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		<u>848 224</u>	<u>865 395</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		848 224	865 395
Summa omsättningstillgångar		879 226	895 654
SUMMA TILLGÅNGAR		<u><u>31 285 118</u></u>	<u><u>31 544 711</u></u>

BALANSRÄKNING	Not 1	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>		21 734 954	21 734 954
Medlemsinsatser		1 311 351	1 179 360
Fond för yttre underhåll		<u>23 046 305</u>	<u>22 914 314</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>			
<i>Fritt eget kapital</i>		-774 611	-701 869
Balanserat resultat		128 256	59 249
Årets resultat		<u>-646 355</u>	<u>-642 620</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>			
Summa eget kapital		22 399 950	22 271 694
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 6	<u>8 670 000</u>	<u>9 000 000</u>
Summa långfristiga skulder		8 670 000	9 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskuld		6 547	62 601
Övriga skulder		46 090	43 294
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 7	<u>162 531</u>	<u>167 122</u>
Summa kortfristiga skulder		215 168	273 017
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u><u>31 285 118</u></u>	<u><u>31 544 711</u></u>

Noter

1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Mark är ej föremål för avskrivning.

Under verksamhetsåret har föreningen betalat arvode till styrelse och revisor.

I övrigt inga anställda eller löner under året.

Avskrivningar i procent:

Mark	0 %
Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	1 %
Stambyte	1 %
Gårdsrenovering	2 %
Fasad	5 %
Tak	5 %
Fjärrvärmecentral	5 %
Ventilationsanläggning i garage	5 %

2 Intäkter	2020	2019
Årsavgifter	719 256	719 256
Hyror, bostäder	55 764	55 089
Hyror, lokaler	405 756	386 310
Deb. fastighetsskatt, lokaler	31 968	31 899
Deb. avgift bredband och kabeltvavgift	63 900	66 900
	<u>1 276 644</u>	<u>1 259 454</u>

3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Reparation och underhåll		
Bostäder, hyresrätter	0	-250
Bostäder, bostadsrätter	-513	-3 408
Gemensamma utrymmen	-5 350	-27 115
Uthyrda lokaler	-1 998	-47 092
	<u>-7 861</u>	<u>-77 865</u>

	2020	2019
Driftkostnader		
El	-29 371	-27 735
Uppvärmning	-188 308	-181 913
Sotning	-10 457	0
Vatten och avlopp	-45 578	-43 419
Förbrukningsmaterial	0	-3 052
Städning	-30 845	-29 568
Renhållning	-29 090	-28 962
Snöröjning	-4 602	-9 204
Hiss	-15 233	-8 935
Ventilation	-47 412	-47 229
Fastighetsförsäkring	-39 194	-36 479
Övrig fastighetskostnad	-26 639	-47 003
Kabel-TV och bredband	-73 845	-74 956
	<u>-540 574</u>	<u>-538 455</u>

	2020	2019
Förvaltningskostnader		
Fastighetsförvaltning	-66 728	-64 788
Bankavgifter	-2 781	-2 955
Föreningsavgifter	-4 750	-4 660
Ersättning styrelsearbete	-47 300	-44 183
Ersättning revisionsarbete	-3 250	-4 775
Sociala avgifter	-13 313	-12 410
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-15 656	-7 951
	<u>-153 778</u>	<u>-141 722</u>

	2020	2019
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	<u>-67 695</u>	<u>-66 395</u>
	-67 695	-66 395

Summa fastighetskostnader	-769 908	-824 437
----------------------------------	----------	----------

4 Byggnad och mark	2020	2019
Byggnad och installationer		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	<u>17 424 086</u>	<u>17 424 086</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	17 424 086	17 424 086
Avskrivning		
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-2 725 876	-2 482 711
Årets avskrivning	<u>-243 165</u>	<u>-243 165</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-2 969 041	-2 725 876
Mark		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
Vid årets början	<u>15 950 847</u>	<u>15 950 847</u>
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	15 950 847	15 950 847
Bokfört värde	30 405 892	30 649 057
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 676 000	14 676 000
Taxeringsvärde mark	<u>29 321 000</u>	<u>29 321 000</u>
	43 997 000	43 997 000
Avskrivningar		
	2020	2019
Byggnad	75 555	75 555
Fastighetsförbättringar	23 280	23 280
Stambyte	40 673	40 673
Gårdsrenovering	46 672	46 672
Fasad	12 036	12 036
Tak	29 948	29 948
Fjärrvärmecentral	12 006	12 006
Ventilationsanläggning	<u>2 995</u>	<u>2 995</u>
	243 165	243 165

Bostadsrättsföreningen Roslagsbanan 4
Org nr 769606-4703

10 (11)

	2020	2019
5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Försäkring	13 312	12 575
Kabel-TV och bredband	17 612	17 606
	<u>30 924</u>	<u>30 181</u>

6 Skulder till kreditinstitut	Räntesats	Ändringsdag	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank Hypotek 6117	1,98 %	2023-08-25	4 200 000	4 200 000
Swedbank Hypotek 6430	1,8 %	2022-08-25	1 500 000	1 500 000
Swedbank Hypotek 6448	0,433 %	rörligt	1 485 000	1 500 000
Swedbank Hypotek 3980			0	300 000
Swedbank Hypotek 9632	0,429 %	rörligt	1 485 000	1 500 000
			<u>8 670 000</u>	<u>9 000 000</u>

7 Upplupna kostnader och förutbet intäkter	2020	2019
Förutbetalda hyror och avgifter	108 060	110 976
Stockholm vatten och avfall	7 594	9 332
Arbetsgivaravgifter styrelsearvode och revisionsarvode	13 313	11 625
Räntekostnader	8 904	9 983
Värme	24 660	25 206
	<u>162 531</u>	<u>167 122</u>

Bostadsrättsföreningen Roslagsbanan 4
Org nr 769606-4703

11 (11)

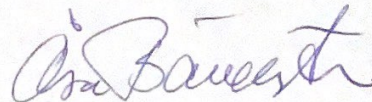
Övriga noter

	2020	2019
8 Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	10 500 000	10 500 000

Stockholm den 26/6 2021



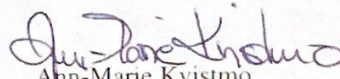
Mats Gärdfeldt
Ordförande



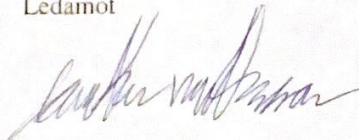
Åsa Bäverstam
Ledamot



Daman Hatofi
Ledamot



Ann-Marie Kvistmo
Ledamot



Jonathan Valtersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16/6 2021



Carin Ahnmé