

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 Roslagstullsbacken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2019 - 30 juni 2020.

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 2015 och 2090.
- 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet och lokaler under 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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-10-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-01-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-12 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

Carl Johan Brunsell	Ordförande
Mats Lennart Nahlbom	Vice ordförande
Carolina Maria Osbring Gustafson	Kassör
Gun Eva Majvor Sandberg	Sekreterare
Admir Hukic	Fastighetsfrågor

Maria Christina Nilsson	Suppleant
Joakim Rosén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ole Deurell	Ordinarie Extern	Parameter Revision AB
-------------	------------------	-----------------------

Valberedning

Mikael Bejedal
Dzana Hukic

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-11-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ruddammen 30	2007	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

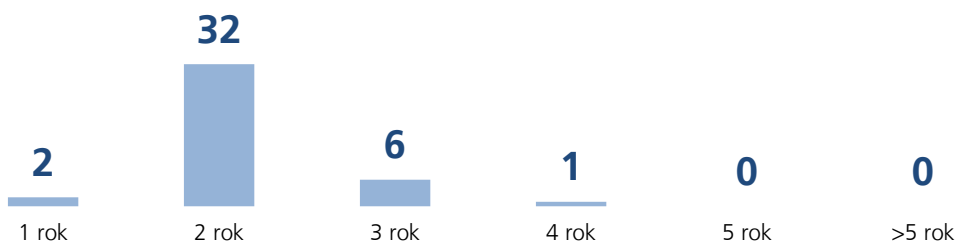
Fastigheten bebyggdes 2007 - 2008 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2008.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 911 m², varav 2 461 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2090.
Underhållsplanen uppdaterades 2020-06-16.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av cykelställ	2020	Skapa fler cykelplatser
Byte av alla access brickor till fastigheten	2020	Öka säkerhet och kontroll
OVK utförd	2020	Godkänd
Reparation(utbyte) av pump för återvärme i garage	2019	I syfte att minska uppvärmningskostnader.
Byte lås ytterportar	2018	Möjliggöra mekanisk åtkomst till fastighet
Byte pump återvärme	2018	Återvinna spillvärme i garage för uppvärmning
Målning Portar	2018	Under städdag
Byte kanalfläktar	2017	Förbättra genomdrag
Sotning	2017	I samband med byte kanalfläktar
Låsbyte lägenheter	2017	Reklamation
Genomgång Brandskydd	2016	Inga anmärkningar

Planerat underhåll	År	Kommentar
Hissrenovering om behov finns	2020	Ingen indikation från Kone att det behövs ännu
Byte av fläkt i garaget	2021	Reklamation till leverantör
Målning tak om behov finns	2023	Ingen indikation att det behövs ännu

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum SBC
Städning av trapphus mm	Alfa SKM Städservice AB
Hissunderhåll	Kone AB
Portlås och Accessbrickor	R-Phone / P Mattsson Larm & Passage
Värme	Fortum Värme
El	Ellevio AB (Fortum)
Sophämtning	Trafikkontoret Stockholm
Vatten	Stockholm Vatten
Dörrmattor trapphus	Rentokil Initial AB
Bredband, TV, Telefoni	Telia
Fastighetsförvaltning	Nytorget
Besiktning hissar	Kiwa Inspekta AB
Garageport serviceavtal	Motum Port

Övrig information

Firmatecknare är två i förening av styrelseledamöter.

Föreningen äger marken för fastigheten. Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Föreningens ekonomi

Den löpande ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB. SBC har även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Styrelsen arbetar utifrån att föreningens intäkter ska täcka följande kostnader:

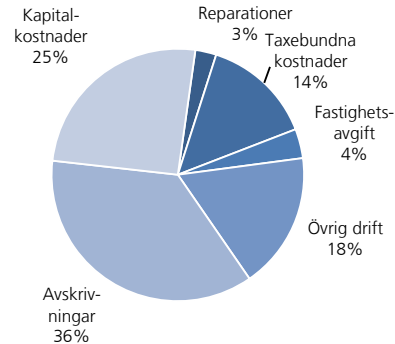
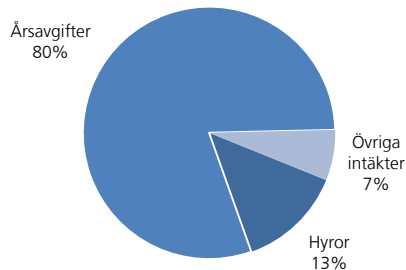
- Rörelsekostnader; kostnader som kan härröras till föreningens löpande drift såsom reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvoden
- Kapitalkostnader; räntor på föreningens lån
- Slitagekostnader; beräknade löpande slitagekostnader på fastigheten, återspeglade i underhållsplanen och i föreningens årliga avsättning till fond för yttre underhåll.

Styrelsen har beslutat att avsättningarna till fond för yttre underhåll skall uppgå till 298 000 kr årligen för att täcka förväntade framtida underhållsbehov, enligt reviderad underhållsplan från 2020. Underhållskostnaderna i närtid förväntas att understiga detta belopp, men långsiktigt behövs fonderade medel för större underhållsarbeten. Föreningens resultat är fortsatt negativt, p.g.a. stora avskrivningar på fastigheten, dock är det löpande kassaflödet mycket starkt. Belåningsgraden i föreningen är relativt hög efter tidigare balkongbygge men minskar kontinuerligt i takt med föreningens relativt stora löpande amorteringar. Föreningens löpande ekonomi är god och våra intäkter täcker mer än väl löpande utgifter.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019-2020	2018-2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	818 474	844 793
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 354 774	2 366 909
Minskning kortfristiga fordringar	0	19 486
Ökning av kortfristiga skulder	185 352	0
	2 540 126	2 386 395
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 083 846	1 076 477
Finansiella kostnader	720 729	695 079
Ökning av kortfristiga fordringar	46 722	0
Minskning av långfristiga skulder	630 000	530 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	111 158
	2 481 297	2 412 714
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	877 304	818 474
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	58 830	-26 319

*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 1 429 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 verksamhetsåret har styrelsen fortsatt arbetet med Stockholm Exergi att optimera värmeförbrukningen i syfte att sänka kostnaderna. Under året har föreningen fortsatt att amortera på föreningens utestående skuld utifrån ett starkt kassaflöde, samt bytt transaktionsbank till Handelsbanken.

Endast enklare underhåll har utförts i år såsom byte av luftfilter i alla lägenheter, uppgradering av porttelefon och mindre underhåll av ventilation i samband med ÖVK. Föreningen har vidare gått igenom funktion av brandlarm och brandutrustning, samt bytt ut alla access-taggar och spärrat de gamla i syfte att få kontroll över vilka som har access till fastigheten.

Föreningen har under året investerat i ett nytt cykelställ i garaget för att utöka antal cykelplatser. Vidare, klipptes våra buskar i höstas och nya buskar har planterats vid östra sidan av fastigheten på bekostnad av Stockholm Exergi efter nödvändiga grävarbeten. En gemensam höststädning och trivseldag utfördes, medan årets vårstädning ställdes in p.g.a. covid-19. Enskilda medlemmar har dock gjort insatser för att hålla efter vår fastighet in- och utvändigt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 41 st
Överlåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 59
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 61

Flerårsöversikt

Nyckeltal	19/20	18/19	17/18	16/17
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	766	766	763	757
Lån/m ² bostadsrättsyta	16 495	16 751	16 966	17 100
Elkostnad/m ² totalyta	23	29	23	23
Värmekostnad/m ² totalyta	84	113	119	121
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	19	27	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	248	282	262	328
Soliditet (%)	72	72	72	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-483	-438	-279	-550
Nettoomsättning (tkr)	2 354	2 366	2 197	2 180

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 461 m² bostäder.

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	108 538 900	0	0	108 538 900
Fond för yttre underhåll	1 530 080	298 000	-57 690	1 289 770
S:a bundet eget kapital	110 068 980	298 000	-57 690	109 828 670
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 490 961	-298 000	-380 460	-3 812 502
Årets resultat	-483 304	-483 304	438 150	-438 150
S:a ansamlad förlust	-4 974 265	-781 304	57 690	-4 250 651
S:a eget kapital	105 094 715	-483 304	0	105 578 019

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-483 304
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 192 962
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-298 000
summa balanserat resultat	-4 974 266

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

12 500
-4 961 766

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2019-2020	2018-2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 354 174	2 365 749
Övriga rörelseintäkter	Not 3	600	1 160
Summa rörelseintäkter		2 354 774	2 366 909
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-824 094	-748 955
Övriga externa kostnader	Not 5	-259 752	-327 466
Personalkostnader	Not 6	0	-56
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 033 503	-1 033 503
Summa rörelsekostnader		-2 117 349	-2 109 980
RÖRELSERESULTAT		237 425	256 930
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-720 729	-695 079
Summa finansiella poster		-720 729	-695 079
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-483 304	-438 150
ÅRETS RESULTAT		-483 304	-438 150

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-06-30	2019-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	145 136 321	146 169 824
Summa materiella anläggningstillgångar	145 136 321	146 169 824
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	145 136 321	146 169 824
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	49 802	3 900
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	931 798	53 674
Summa kortfristiga fordringar	981 600	57 574
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	0	818 474
Summa kassa och bank	0	818 474
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	981 600	876 048
SUMMA TILLGÅNGAR	146 117 920	147 045 872

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		108 538 900	108 538 900
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 530 080	1 289 770
Summa bundet eget kapital		110 068 980	109 828 670
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 490 961	-3 812 502
Årets resultat		-483 304	-438 150
Summa fritt eget kapital		-4 974 265	-4 250 651
SUMMA EGET KAPITAL		105 094 715	105 578 019
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	12 800 000	37 093 500
Summa långfristiga skulder		12 800 000	37 093 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	27 793 500	4 130 000
Leverantörsskulder		66 513	33 265
Skatteskulder		155 846	75 996
Övriga skulder		2 400	2 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	204 946	132 992
Summa kortfristiga skulder		28 223 205	4 374 353
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		146 117 920	147 045 872

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2019-2020	2018-2019
Byggnader	100 år	100 år
Balkonger	100 år	100 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2019-2020	2018-2019
	Årsavgifter	1 885 000	1 885 000
	Hyror garage moms	62 400	60 000
	Hyror garage/parkering	0	400
	Hyror garage	254 750	260 050
	Bredbandsintäkter	147 108	159 367
	Avgift andrahandsuthyrning	4 983	1 000
	Öresutjämning	-68	-68
		2 354 174	2 365 749

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019-2020	2018-2019
	Övriga intäkter	600	1 160
		600	1 160

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	21 810	27 363
	Fastighetsskötsel beställning	13 434	8 625
	Fastighetsskötsel gård beställning	11 556	7 631
	Städning entreprenad	42 319	42 317
	Städning enligt beställning	8 750	13 913
	Mattvätt/Hyrmattor	7 772	8 916
	OVK Obl. Ventilationskontroll	12 500	0
	Hissbesiktning	5 284	5 145
	Gård	1 294	1 516
	Serviceavtal	60 615	41 985
	Förbrukningsmateriel	8 397	1 936
	Teleport/hissanläggning	9 168	13 418
	Fordon	2 295	319
		205 193	173 084
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	29 300	0
	Entré/trapphus	7 026	0
	Lås	3 387	5 426
	VVS	5 619	0
	Ventilation	8 604	0
	Elinstallationer	12 465	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 356	19 785
	Balkonger/altaner	8 688	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 200
		76 445	24 011
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	0	57 690
		0	57 690
	Taxebundna kostnader		
	El	68 165	70 824
	Värme	244 452	278 208
	Vatten	64 602	45 804
	Sophämtning/renhållning	26 154	18 871
		403 373	413 707
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 845	31 855
		31 845	31 855
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	107 238	48 608
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	824 094	748 955

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Kreditupplysning	613	0
	Tele- och datakommunikation	168 596	175 188
	Juridiska åtgärder	0	49 798
	Inkassering avgift/hyra	450	0
	Revisionsarvode extern revisor	23 948	25 726
	Föreningskostnader	1 406	1 000
	Styrelseomkostnader	10 200	12 142
	Fritids- och trivselkostnader	741	1 268
	Studieverksamhet	438	0
	Förvaltningsarvode	39 939	52 052
	Förvaltningsarvoden övriga	644	225
	Administration	5 139	4 692
	Konsultarvode	7 638	5 375
		259 752	327 466
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Kostnadsersättningar	0	56
		0	56
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019-2020	2018-2019
	Byggnad	936 522	936 522
	Förbättringar	96 981	96 981
		1 033 503	1 033 503

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-06-30	2019-06-30
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	151 961 812	151 961 812
	Utgående anskaffningsvärde	151 961 812	151 961 812
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 791 988	-4 758 485
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 033 503	-1 033 503
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 825 491	-5 791 988
	Planenligt restvärde vid årets slut	145 136 321	146 169 824
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	48 611 506	48 611 506
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	59 040 000	59 040 000
	Taxeringsvärde mark	67 000 000	67 000 000
		126 040 000	126 040 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	124 000 000	124 000 000
		124 000 000	124 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-06-30	2019-06-30
	Skattekonto	54 494	53 674
	Klientmedel hos SBC	877 304	0
		931 798	53 674
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-2020	2018-2019
	Vid årets början	1 289 770	991 770
	Reservering enligt stadgar	298 000	298 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
	Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-57 690	0
	Vid årets slut	1 530 080	1 289 770

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-06-30	2020-06-30	2019-06-30	ändringsdag
	SEB	1,050 %	11 243 500	11 243 500	2021-04-28
	SEB	1,080 %	3 350 000	3 380 000	2021-02-28
	SEB	0,830 %	11 400 000	11 400 000	2021-06-28
	SEB	0,720 %	3 500 000	3 500 000	2021-12-28
	SEB	1,080 %	1 200 000	1 200 000	2021-02-28
	SEB	4,150 %	9 900 000	10 500 000	2022-06-28
	Summa skulder till kreditinstitut		40 593 500	41 223 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-27 793 500	-4 130 000	
			12 800 000	37 093 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 443 500 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-06-30	2019-06-30
		Fastighetsinteckningar	42 210 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-06-30	2019-06-30
		Ränta	25 998
Avgifter och hyror	178 948	107 379	
Förvaltningsarvode	0	13 313	
	204 946	132 992	

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

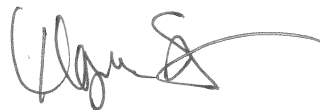
OVK godkänd 14 juli 2020. Utförd OVK har uppdagat att ventilationsfläkten i garaget behöver uppgraderas och att den inte motsvarar den specifikation som ursprungligen var prospekterad för huset. Kostnaden för en uppgradering av fläkten uppskattas till 60 tkr. Styrelsen har reklamerat fläkten och inlett en dialog med leverantören om en uppgradering.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 6 / 10 2020



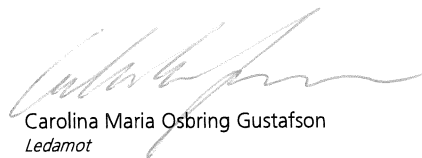
Carl Johan Brunsell
Ordförande



Gun Eva Majvor Sandberg
Ledamot



Mats Lennart Nahlbom
Ledamot



Carolina Maria Osbring Gustafson
Ledamot

Admir Hukic
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 10 2020



Ole Deurell
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Roslagstullsbacken
Org.nr. 769619-3833

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Roslagstullsbacken för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Roslagstullsbacken för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 6/10-2020



Ole Deurell

Auktoriserad revisor

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