

Årsredovisning
för
Brf Roslagsbanan 4
769606-4703
Räkenskapsåret
2018

Styrelsen för Brf Roslagsbanan 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 2014-12-09 hos Bolagsverket. Vid årsmötet 2018 beslutades anta ändringar med anledning av ändringar i lagen om ekonomiska föreningar 2016. Eftersom beslut av stadgeändringar måste fattas vid två på varandra följande föreningsstämmor tas frågan upp för beslut även vid 2019 års stämma den 26 maj.

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

Styrelse och revisor

Flera nya ledamöter valdes vid årsmötet i slutet av maj 2018. För att ge en rättvisande bild av styrelsens sammansättning under det första respektive sista halvåret 2018 redovisas nedan såväl 2017/2018 som 2018/2019.

2017/2018		2018/2019	
Albin Muji	Ordförande	Albin Muji	Ordförande till augusti
Åsa Bäverstam	Ledamot	Damon Hatefi	Ordförande aug-jan
Anna Olsson	Ledamot	Mats Gärdfeldt	Ordförande från jan
		Åsa Bäverstam	Ledamot
		Pär Kalderén	Ledamot till oktober
Ann-Marie Kvistmo	Suppleant	Ann-Marie Kvistmo	Ledamot fr aug tidigare suppleant
		Eke Zetterqvist	Suppleant

Internrevisor har varit Carin Ahnmé

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2018.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal. Styrelseledamöter har ersatts med arvoden om totalt 38 104 kr.

Förvaltning

2 (11)

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

Fastigheten

Föreningens fastighet består av 25 bostadslägenheter varav 24 innehas med bostadsrätt. En av dessa, lgh 131, har under året överlåtits.

Föreningen upplåter med hyresrätt 1 bostad och 3 lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Kontraktens löptid</u>
Pizzeria Dino	66 m ²	2021-10-31
Frukost- och lunch-café *	32 m ²	2019-09-30
Kronegård & Otterhem Bil o Leasing AB	120 m ²	2020-07-31
Mobiltelefonmast (på taket)		2021-09-30

*The Craving Solution har övertagit lokalen från from 1 mars 2019.

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

Genomförda renoveringsarbeten

Sedan Brf övertog fastigheten år 2001 har följande renoveringsarbeten genomförts.

<u>Objekt</u>	<u>År</u>	<u>Kostnad tkr</u>
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

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 32 900 000 kr varav 20 202 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 30 000 000 kr samt lokaler 2 900 000 kr.

Skatter och avgifter

För bostadslägenheter har Brf enligt besked om slutlig skatt enligt 2018 års taxering debiterats en kommunal fastighetsavgift på 1 315 kr per bostadslägenhet, totalt 32 875 kr. För lokaler utgick statlig skatt med 1 % av taxeringsvärdet, 29 000 kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

3 (11)

Under året har inga väsentliga händelser skett, den planerade OVK är utförd 2019. Se not 9.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 245 360	1 239 156	1 236 057	1 231 830	1 231 932
Resultat efter finansiella poster (kr)	212 160	194 706	34 204	147 395	-135 651
Soliditet %	69	69	68	67	67
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta*	625	625	625	625	625
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 427	8 427	8 949	8 949	9 123
Elkostnad/kvm totalyta**	20	20	20	22	21
Värmekostnad/kvm totalyta	151	145	153	135	141
Vattenkostnad/kvm totalyta	33	32	30	27	26

*Bostadsrättsyta = 1 151 m²

**Total yta = 1 277 m²

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Medlemsinsatser	21 734 954			21 734 954
Fond, yttre underhåll	948 669		98 700	1 047 369
Balanserat resultat	-878 044	194 706	-98 700	-782 038
Årets resultat	194 706	-194 706	212 160	212 160
Eget kapital	22 000 285	0	212 160	22 212 445

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogade står följande medel: (kronor)

Balanserat resultat	-782 038
Årets resultat	212 160
Totalt	-569 878

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	-98 700
Balanseras i ny räkning	-471 178
Totalt	-569 878

RESULTATRÄKNING	Not 1	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 245 360	1 239 156
Övriga intäkter		10 567	11 747
Summa rörelseintäkter		<u>1 255 927</u>	<u>1 250 903</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	Not 3	-650 805	-708 760
Avskrivning av materiella tillgångar	Not 4	-243 165	-243 165
Summa rörelsekostnader		<u>-893 970</u>	<u>-951 925</u>
<i>Rörelseresultat</i>		361 957	298 978
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	7
Räntekostnader		-149 797	-104 279
Summa finansiella poster		<u>-149 797</u>	<u>-104 272</u>
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		212 160	194 706
<i>Resultat före inkomstskatt</i>		212 160	194 706
ÅRETS RESULTAT		212 160	194 706

BALANSRÄKNING	Not 1	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	Not 4	<u>30 892 222</u>	<u>31 135 387</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		30 892 222	31 135 387
Summa anläggningstillgångar		30 892 222	31 135 387
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 462	705
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 5	<u>29 973</u>	<u>28 882</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		33 435	29 587
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		<u>1 262 916</u>	<u>768 415</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		1 262 916	768 415
Summa omsättningstillgångar		1 296 351	798 002
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>32 188 573</u>	<u>31 933 389</u>

BALANSRÄKNING	Not 1	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 734 954	21 734 954
Fond för yttre underhåll		1 047 369	948 669
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>22 782 323</u>	<u>22 683 623</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-782 038	-878 044
Årets resultat		212 160	194 706
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-569 878</u>	<u>-683 338</u>
Summa eget kapital		22 212 445	22 000 285
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 6	<u>9 700 000</u>	<u>9 700 000</u>
Summa långfristiga skulder		9 700 000	9 700 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskuld		54 677	17 837
Övriga skulder		56 183	41 472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 7	<u>165 268</u>	<u>173 795</u>
Summa kortfristiga skulder		276 128	233 104
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>32 188 573</u>	<u>31 933 389</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	2018	2017
Årsavgifter	719 256	719 256
Hyror, bostäder	54 144	54 144
Hyror, lokaler	373 056	366 852
Deb. fastighetsskatt, lokaler	29 004	29 004
Deb. avgift bredband och kabeltvavgift	69 900	69 900
	<u>1 245 360</u>	<u>1 239 156</u>

3 Fastighetskostnader

	2018	2017
Reparation och underhåll		
Bostäder, hyresrätter	0	-1 494
Bostäder, bostadsrätter	-894	-3 536
Gemensamma utrymmen	-12 057	-23 219
Yttre	0	-43 375
	<u>-12 951</u>	<u>-71 624</u>
Driftkostnader	2018	2017
El	-25 797	-25 314
Uppvärmning	-192 450	-185 201
Vatten och avlopp	-42 547	-40 548
Förbrukningsmaterial	0	-4 295
Städning	-28 988	-29 626
Renhållning	-27 546	-26 586
Hiss	-8 795	-7 322
Fastighetsförsäkring	-32 934	-30 582
Övrig fastighetskostnad	-11 958	0
Kabel-TV och bredband	-77 740	-77 509
	<u>-448 755</u>	<u>-426 983</u>
Förvaltningskostnader	2018	2017
Fastighetsförvaltning	-62 852	-61 036
Bankavgifter	-3 012	-3 105
Föreningsavgifter	-4 570	-4 570
Ersättning styrelsearbete	-38 104	-30 197
Ersättning revisionsarbete	0	-2 500
Sociala avgifter	-10 092	-9 269
Juristkostnad	0	-20 445
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-8 044	-17 156
	<u>-126 674</u>	<u>-148 278</u>
	2018	2017
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	<u>-62 425</u>	<u>-61 875</u>
	-62 425	-61 875
Summa fastighetskostnader	-650 805	-708 760

4 Byggnad och mark	2018	2017
Byggnad och installationer		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	17 424 086	17 424 086
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	<u>17 424 086</u>	<u>17 424 086</u>
Avskrivning		
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-2 239 546	-1 996 381
Årets avskrivning	-243 165	-243 165
<i>Utgående avskrivningar</i>	<u>-2 482 711</u>	<u>-2 239 546</u>
Mark		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
Vid årets början	15 950 847	15 950 847
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>15 950 847</u>	<u>15 950 847</u>
Bokfört värde	30 892 222	31 135 387
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 698 000	12 698 000
Taxeringsvärde mark	20 202 000	20 202 000
	<u>32 900 000</u>	<u>32 900 000</u>
Avskrivningar		
	2018	2017
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	2 995	2 995
	<u>243 165</u>	<u>243 165</u>

5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018	2017
Försäkring	11 329	10 276
Kabel-TV och bredband	18 644	18 606
	<u>29 973</u>	<u>28 882</u>

6 Skulder till kreditinstitut	Räntesats	Ändringsdag	2018-12-31	2017-12-31
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	1,39 %	2020-08-25	1 500 000	1 500 000
Swedbank Hypotek 3980	0,833 %	rörligt	400 000	400 000
Swedbank Hypotek 3477	1,279 %	rörligt	600 000	600 000
Swedbank Hypotek 9632	0,943 %	rörligt	1 500 000	1 500 000
			<u>9 700 000</u>	<u>9 700 000</u>

7 Upplupna kostnader och förutbet intäkter	2018	2017
Förutbetalda hyror och avgifter	116 241	104 688
Styrelse- och revisionsarvode	0	38 769
Arbetsgivaravgifter styrelsearvode	10 092	0
Räntekostnader	11 000	10 781
Värme	27 935	19 557
	<u>165 268</u>	<u>173 795</u>

Övriga noter

8 Ställda säkerheter	2018	2017
Fastighetsinteckningar	10 500 000	10 500 000

9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Radonmätning har utförts där en lägenhet uppvisade förhöjda värden. Ommätning kommer ske före oktober 2019.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har utförts

En SBA(systematisk brandskyddskontroll) har utförts, i samband med den har brandsläckare, brandvarnare samt skyltar för utrymningsvägar monterats upp.

Entrédörren till pizzerian kommer bytas ut under 2019.

Stockholm den 21/5 2019



Mats Gärdfeldt
Ordförande



Åsa Bäverstam
Ledamot

Damon Hatefi
Ledamot



Ann-Marie Kvistmo
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10/5 2019



Carin Ahnmé

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman år 2019 i Brf Roslagsbanan 4
Org nr 769606-1703

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Roslagsbanan 4 för år 2018. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimligt grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 10 maj 2019



Carin Ahnmé

Intern revisor vald av stämman år 2018

