

Styrelsen för

**BRF Roslagsbanan 16**  
Org nr 702002-9265

får härmed avge

# Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2018 – 31 december 2018



<b>Innehåll:</b>	<b>sida</b>
<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>2</b>
<b>Resultaträkning</b>	<b>3</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>4</b>
<b>Tilläggsupplysningar</b>	<b>5</b>

## **Förvaltningsberättelse**

I den här årsredovisningen anges belopp i SEK om inget annat särskilt anges.

### **Allmänt om verksamheten**

Bostadsrättsföreningen Roslagsbanan 16 bildades år 1973 och registrerades hos Länsstyrelsen den 8 juni år 1973. Bostadsrättsföreningen Roslagsbanan 16 innehar 1 fastighet på Drottning Kristinas väg 11.

### **Styrelse, firmateckning och revisorer**

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Birgitta Palmqvist	Ordförande
Madeleine Bergh	Sekreterare
Arne Ohlson	Kassör
Marie Sivertzen	Suppleant
Kai Hübner	Suppleant

Under räkenskapsåret har följande varit revisor: Stefan Kramer

### **Bostadsrättsföreningens förvaltning**

Den ekonomiska och den tekniska förvaltningen har skötts av föreningen.

### **Sammanträden och föreningsstämma**

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 4 protokollförda sammanträden och ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 23 maj 2018.

### **Bostadsrättsföreningens fastigheter**

Föreningen äger 1 fastighet med 12 bostadslägenheter som har en yta om 1 042 kvm fördelat på 12 bostäder om 972 kvm och en lokal om 70kvm.

### **Årsavgifter**

Styrelsen föreslår att årsavgifterna höjs med 5%.

### **Medlemsinformation**

Totalt är vi 12 medlemmar i föreningen. Ingen överlåtelse har skett under året.

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Intäkter och kostnader 2018 var i nivå med föregående år. Ökade kostnader för El har kompenseras med ökad debitering till medlemmar och hyresgäster.

En ny matta för entrén anskaffades under hösten efter en omfattande marknadsundersökning. Den totala investeringen för borttag, slipning och mattläggning uppgick till 90tkr. Mattan håller en mycket hög kvalitet och kostnaden kommer att aktiveras i balansräkning för avskrivning under den bedömda livslängden.

Vid slutet av året reparerades en stam men kort därefter uppstod en vattenskada på en tappvattenledning i en lägenhet på gatuplan. Skadan åtgärdades temporärt men den

efterföljande undersökningen visade att hela rörsystemet för tappvatten var i akut behov av att bytas ut. Styrelsen beslutade att låta göra detta i början av 2019.

Sedan en tid tillbaka har det funnits behov av en renovering av samtliga fönster i fastigheten, varför styrelsen beslutade att en sådan skulle genomföras i början av 2019. För att finansiera renoveringarna har ett nytt lån om 1.000 tkr tagits i Handelsbanken. Investeringarna medför ett behov av att höja avgifterna med 5% för att täcka de löpande ränteutgifterna på tillkommande lån.

### Resultaträkning Flerårsöversikt

År	2018	2017	2016	2015	2014
<b>Intäkter</b>					
Avgifter/Hyror	473 028	472 887	472 552	469875	494771
El Avgifter	68 722	49 839	44 584	49137	67726
Internet Avgifter	24 288	24 450	24 126	33615	33615
Diverse intäkter	3 414	3 440	2793	4524	1710
Skattejustering				0	0
Räntor o utdelning				0	0
Från reparationsfond	25 000	25 000	25000	25000	25000
<b>Summa intäkter</b>	<b>594 452</b>	<b>575 616</b>	<b>579 516</b>	<b>582 151</b>	<b>622 822</b>
<b>Kostnader</b>					
Fastighetsförvaltning	52 229	47452	49693	48054	64415
Fastighetsskötsel	34 976	32955	46064	53005	36946
Renhållning	14 725	11037	10644	13381	12736
Värme, varmvatten	155 401	148244	145073	137619	120300
Vatten	19 944	18889	22133	15375	15771
El	78 136	71624	65959	59240	61290
Rep o uh	27 647	36711	20906	18999	14768
Försäkring	25 535	23203	19045	13814	16200
Skatter	39 569	43647	31970	24410	25560
Räntor	40 036	41406	41536	43321	52797
Justering interimsposter				25332	0
<b>Avskrivningar</b>					
-fastighet	88 824	81340	84726	83314	137265
-inventarier	19 600	19600	19600	17497	2013
-anläggn.tillgångar	4 425	4425	4425	4470	4515
Avsättning rep.fond	25 000	25000	25000	25000	25000
<b>Summa kostnader</b>	<b>626 047</b>	<b>605533</b>	<b>586744</b>	<b>582831</b>	<b>589576</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-31 595</b>	<b>-29917</b>	<b>-17719</b>	<b>-680</b>	<b>33246</b>

## Balansräkning

<u>Tillgångar</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Likvida medel	105 392	192 824
Fordringar	9 359	-
Fastighet	588 995	588 995
Investerat i fastighet	1 218 899	1 131 713
+Investerat, året	125 506	168 526
-Avskrivning fastighet	-	-
-Avskrivningar investerat	-88 824	-81340
Inventarier	19 600	39 200
+Tillkommande	-	-
-Avskrivningar	-19 600	-19 600
Anläggn. tillgångar	433 693	438 118
-Avskrivningar av K1	-4 425	-4 425
Summa tillgångar	2 388 595	2 454 011
Kortfristiga skulder		
Förskottskvartalsavgifter	89 644	99 073
(Skatte)skulder		
Upplupna kostnader		
Summa kortfrist. skulder	89 644	99 073
Långfristiga skulder		
Stadshypotek	2 388 595	2 403 202
Summa långfrist. skulder	2 388 595	2 403 202
Summa skulder	2 478 239	2 502 275
Eget kapital		
Insatskapital	435 183	435 183
Reparationsfond	76 500	76 500
Balanserat resultat	- 559 946	-530 500
Årets resultat	-31 595	-29 917
Summa eget kapital	-78 858	-48 264
S:a skulder o eget kapital	2 388 595	2 454 011

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

#### *Avvikelser från grundläggande principer, allmänna råd eller rekommendationer*

Det förekommer inga avvikelser från grundläggande principer, allmänna råd eller rekommendationer.

#### *Intäktsredovisning*

Intäkter har redovisats till det verkliga värdet av vad som erhållits eller vad som kommer att erhållas när inkomsten kan mätas på ett tillförlitligt sätt och när det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna förknippade med försäljningen kommer att tillfalla föreningen.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade nedskrivningar och ackumulerade avskrivningar. Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över deras ekonomiska livslängd med tillämpning av följande avskrivningsprinciper.

Byggnader och mark	1%	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-20%	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	10-20%	5-10år
Förbättringsutgifter på fastighet	5-10%	10-20år
Övriga materiella anläggningstillgångar	5-10%	10-20år
Påg. nyanl. och förskott avseende mat. anlägg.	5-10%	10-20år

#### *Kortfristiga fordringar*

Kortfristiga fordringar har värderats till upplupet anskaffningsvärde och tagits upp till belopp som beräknas inflyta.

#### *Kassa och bank*

Likvida medel i kassa och bank har värderats till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden och upplupen ränta har redovisats i resultaträkningen.

#### *Långfristiga och kortfristiga skulder*

Långfristiga och kortfristiga skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden och upplupen ränta redovisas i resultaträkningen.

### Not 1 Nettoomsättning

(tkr)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årsavgifter	363	363	363	363
Årshyror	110	110	110	108
Totalt	473	473	473	470

**Not 2 Taxeringsvärden för byggnader och mark**

	2018-01-01
	<u>2018-12-31</u>
Tomtmark bostäder 1215 m <sup>2</sup>	19 999 396 kr*
Tomtmark lokalmark 84 m <sup>2</sup>	1 052 600 kr*
Hus bostäder 12 lägenheter	5 348 004 kr*
Hus lokaler 1 lokal	1 099 000 kr*
<b>Totalt taxeringsvärden</b>	<b>27 499 000 kr</b>

\*Schablonvärden baserade på fördelning från tidigare år då inkomstdeklarationen endast redovisar totalt taxeringsvärde

**Stockholm, 2019-05-23**

Birgitta Palmqvist  
Styrelsens ordförande

Arne Ohlson  
kassör

Madeleine Bergh  
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats, 2018-05-23

Stefan Kramer