

## Signera Årsredovisning 2022

### Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 18-arsredovisning-2022.pdf

Storlek: 144957 byte

Hashvärde SHA256:

66b28fd269d37c39e3b680b98c7e8ec1e0c5b8a313c7924621b1ad30cce39cd1

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.  
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

### Signerat av 6:

**Malin Katarina Bragby**

Signerat med BankID 2023-05-19 13:44 Ref: e86cdef1-ed21-4996-9c9b-ab02731b91be

**GUNNEL PINDER OSCARSSON**

Signerat med BankID 2023-05-21 17:29 Ref: 91d11810-422f-4c5c-b639-cf3d6e00b4d1

**JOEL BREEZE**

Signerat med BankID 2023-05-23 07:56 Ref: 7c46afe1-2a2f-41cb-be9e-a0593c478e1b

**KRISTIAN JUNEGARD**

Signerat med BankID 2023-05-24 22:06 Ref: c5269479-801e-4f70-ba62-7ac409777e77

**Viktor Johan Troy Sjödin**

Signerat med BankID 2023-05-25 17:00 Ref: a0fd596d-47c4-4946-92ba-a08fddd62ba7

**JOHAN JANSSON**

Signerat med BankID 2023-05-25 18:02 Ref: b4214bae-0e59-4965-ba52-cec9e454515d

# Årsredovisning

för

## BRF Roslagsbanan 11

769604-1370

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för BRF Roslagsbanan 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-12. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 1999-04-12 och nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-07-01.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet förvärvades 1999.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Fastigheten är försäkrad hos Anticimex mot skadedjur och ohyra. I föreningens stadgar § 13, anges att varje bostadsrättshavare är skyldig att teckna en för bostaden gällande hemförsäkring plus tillägg för bostadsrätt.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1934 och består av ett flerbostadshus i sex våningar.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1784 kvadratmeter, varav 1550 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 234 kvadratmeter utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

1 rok	10
1,5 rok	10
2,5 rok	10

### Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts

Åtgärd	År	Kommentar
Målning i tvättstuga och torkrum	2001	
Nya golv i tvättstuga och torkrum	2001	
Installation av 2 nya tvättmaskiner och Tumlare	2001	
Nytt väggskikt och golv i hissen	2001	
Installation av torkskåp	2004	
Rörstambyte	2004	
Elstambyte	2004	
Ommålning av trapphus och entré	2006	
OVK-besiktning	2007	
Byte av värmecentral	2008	
Omläggning av tak	2008	
Byte av ytterport	2008	
Renovering av balkonger	2009	
Fasadrenovering	2009	Fasad mot Valhallavägen
Byte av markiser	2010	
Reparation av tak till cykelförråd	2010/2011	
Renovering av golv i tvättstuga	2011	
Montering av bullerskydd mot Roslagsbanan	2013	Nya tätlistor, ventilpaket, tillsatsruta
Reparation av tvättmaskiner och tumlare	2013	
Underhållsspolning av stammar	2013	
OVK-besiktning	2016	
Installation av fiber	2017	
Renovering av serviceledningar	2018	
Fönster renovering	2019	
Byte av fläkt för luftcirkulation i lägenheterna	2021	
Rensning av luftgångar	2021	
Renovering av portar samt lokalers fönster och Dörrar	2022	
Nytt elektroniskt portsystem inkl tvättstugebokning	2022	
Bytt torktumlare	2022	
Stamspolning	2022	

### Förvaltning

Botema Fastighets AB har på uppdrag skött ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning. BK Fastighetsservice har skött teknisk förvaltning.

Föreningen har bredbandsuppkoppling via fiber och det finns möjlighet att välja ett antal olika bredbandsleverantörer.

### **Medlemmar**

Antalet medlemslägenheter är 30 st.

Under året har 6 av föreningens medlemslägenheter överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat 0 andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

-Andrahandsuthyrning tillåts endast i följande fall:

- 1) om lägenhetsinnehavaren skall arbeta eller studera på annan ort
- 2) om lägenhetsinnehavaren flyttar ihop med sambo, och vill behålla sin lägenhet.

Begäran om andrahands hyresgästen skall anmälas till styrelsen, skriftligt, och bifallas med max 6 månader i taget. Därefter måste ny ansökan skickas till styrelsen. Styrelsen meddelar sitt beslut skriftligen.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

### **Medlemskap**

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Medlemskapet i Bostadsrätterna inbegriper fri tillgång till kurser och informationsmöten för styrelsemedlemmar.

### **Styrelsen**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Malin Bragby	Ordförande
Viktor Sjödin	Ledamot
Joel Breeze	Ledamot
Gunnel Pinder Oscarsson	Ledamot
Kristian Junegard	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

### **Revisorer**

Johan Jansson

Bengt Hildebrand, suppleant

### **Valberedning**

John Norrman

Gunnar Sjögren

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14

### Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Beträffande föreningens resultat och ställning hänvisas till följande resultat- och balansräkning. Under 2022 genomfördes en större renovering av porten genom byte av portar och fönster till samtliga yttrepartier på markplan samt port ut till gården. I samband med detta installerades även ett elektroniskt nyckelsystem. Detta är den huvudsakliga förklaringen till det negativa resultatet 2022.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	1 651	1 657	1 460	1 675	1 555
Resultat efter finansiella poster	-1 295	225	97	-242	-151
Soliditet (%)	66	67	67	66	67
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta (kr)	580	580	580	580	533
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	5 857	6 245	6 245	6 245	6 232
Räntekänslighet (%)*	5	0	0	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr)*	224	0	0	0	0
Sparande per kvm totalyta(kr)*	0	0	0	0	0

Nyckeltalsdefinitioner:

Nettoomsättning (Tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster(Tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet

Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsyta av föreningen fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till nettoomsättningen.

Om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet behöver föreningen höja årsintäkterna med denna procentsats

Energikostnad per kvm totalyta (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till kvm totalyta.

Sparande per kvm totalyta(kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt i förhållande till totalyta.

\*Nytt nyckeltal från 2022

### Förändringar i eget kapital

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Disp av föreg års res</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Inbetalda insatser	17 025 410			<b>17 025 410</b>
Upplåtelseavgift	2 472 995			<b>2 472 995</b>
Fond för yttre underhåll	2 211 994		194 316	<b>2 406 310</b>
Balanserat resultat	-1 597 601	225 079	-194 316	<b>-1 566 838</b>
Årets resultat	225 079	-225 079	-1 295 402	<b>-1 295 402</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>20 337 877</b>	<b>0</b>	<b>-1 295 402</b>	<b>19 042 475</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 566 838
årets förlust	-1 295 402
	<b>-2 862 240</b>
behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	227 220
i ny räkning överföres	-3 089 460
	<b>-2 862 240</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 651 235	1 657 986
Övriga rörelseintäkter	2	8 539	13 735
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 659 774</b>	<b>1 671 721</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 885 229	-671 875
Driftskostnader	4	-492 952	-281 354
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-136 730	-152 787
Personalkostnader	6	-55 866	-63 123
Avskrivningar	7	-253 865	-212 580
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 824 641</b>	<b>-1 381 720</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 164 868</b>	<b>290 001</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 703	-150
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 237	-64 772
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-130 534</b>	<b>-64 922</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 295 402</b>	<b>225 079</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 295 402</b>	<b>225 079</b>



## Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	8	26 945 144	27 157 724
Inventarier, verktyg och installationer	9	454 129	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 399 273</b>	<b>27 157 724</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**27 399 273 27 157 724**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		310 977	4 740
Övriga fordringar		20 320	14 037
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 985	37 388
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>391 282</b>	<b>56 165</b>

##### *Kassa och bank*

1 073 799 3 141 693

#### **Summa omsättningstillgångar**

**1 465 081 3 197 858**

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**28 864 354 30 355 582**

## Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		19 498 405	19 498 405
Fond för yttre underhåll		2 406 310	2 211 994
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>21 904 715</b>	<b>21 710 399</b>

##### *Ansamlad förlust*

Balanserat förlust		-1 566 838	-1 597 601
Årets resultat		-1 295 402	225 079
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-2 862 240</b>	<b>-1 372 522</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 042 475</b>	<b>20 337 877</b>

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	6 000 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 000 000</b>	<b>0</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	3 079 000	9 660 000
Leverantörsskulder		135 218	120 147
Skatteskulder		0	15 152
Övriga skulder		20 359	20 359
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		587 302	202 047
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 821 879</b>	<b>10 017 705</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

28 864 354 30 355 582

## Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 295 402	225 079
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	253 865	212 580
Betald skatt	-21 435	-26 504

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

**-1 062 972**      **411 155**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-306 237	49 565
Förändring av kortfristiga fordringar	-22 597	1 107
Förändring av leverantörsskulder	15 071	38 110
Förändring av kortfristiga skulder	385 255	31 487

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

**-991 480**      **531 424**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-495 414	0
--	----------	---

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

**-495 414**      **0**

### Finansieringsverksamheten

Amortering	-581 000	0
------------	----------	---

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

**-581 000**      **0**

### Årets kassaflöde

**-2 067 894**      **531 424**

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	3 141 693	2 610 270
--------------------------------	-----------	-----------

### Likvida medel vid årets slut

**1 073 799**      **3 141 694**

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och ombyggnation	100 år
Inventarier	12 år

### Not 1 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	899 729	899 549
Hyror lokaler	693 282	697 137
Fast.skatt ej moms	58 224	61 300
	<b>1 651 235</b>	<b>1 657 986</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Övr ersättningar och intäkter	1 050	2 562
Överlåtelseavgift och pant.avg	7 489	11 172
	<b>8 539</b>	<b>13 734</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Övriga reparationer	-1 496 270	-315 607
El	-43 834	-28 083
Värme	-251 561	-231 208
Vatten och avlopp	-51 926	-56 334
Sophämtning	-34 912	-31 302
Källsortering	-6 726	-9 062
Markytor, trädgård	0	-279
	<b>-1 885 229</b>	<b>-671 875</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Städning	-50 364	-50 136
Obl besiktningkost OVK,hiss	-2 021	-1 916
Hisservice	-43 835	-7 732
Entrémattor	-5 422	-4 950
Övriga fastighetskostnader	-126 434	-13 296
Fastighetsförsäkring	-42 473	-40 970
Kabel-tv	-9 464	-9 391
Bredband	-66 428	-1 428
F-skötsel	-37 524	-35 857
Fastighetsskatt	-102 970	-105 490
Snöröjning	0	-10 188
Passagesystem service & telefon	-6 017	0
	<b>-492 952</b>	<b>-281 354</b>

## Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsförvaltning	-49 700	-48 336
Möteskostnader	-1 744	0
Bankkostnader	-6 837	-5 731
Konsultarvoden	-40 217	-93 390
Föreningsavg, avdragsgill	-5 380	-5 330
Advokatkostnader	-28 852	0
Självrisk vid skada	-2 000	0
Revisionsarvode	-2 000	0
	<b>-136 730</b>	<b>-152 787</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Personalkostnader	-55 866	-63 123
	<b>-55 866</b>	<b>-63 123</b>

## Not 7 Avskrivningar

	2022	2021
Ombyggnad	-212 580	-212 580
Inventarier	-41 285	0
	<b>-253 865</b>	<b>-212 580</b>

## Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b>		
Vid årets början	30 973 912	30 973 912
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>30 973 912</b>	<b>30 973 912</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-3 816 188	-3 603 608
Årets avskrivningar enligt plan	-212 580	-212 580
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 028 768</b>	<b>-3 816 188</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>26 945 144</b>	<b>27 157 724</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	22 620 000	19 760 000
Mark	53 120 000	45 012 000
	<b>75 740 000</b>	<b>64 772 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	70 000 000	58 600 000
Lokaler	5 740 000	6 172 000
	<b>75 740 000</b>	<b>64 772 000</b>

### Not 9 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	495 414	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>495 414</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-41 285	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-41 285</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>454 129</b>	<b>0</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea Hypotek	2,707	2023-05-23	3 079 000	3 154 000
Nordea Hypotek	2,400	2024-05-15	6 000 000	6 506 000
			<b>9 079 000</b>	<b>9 660 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			3 079 000	9 660 000

### Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	12 772 869	12 772 869
	<b>12 772 869</b>	<b>12 772 869</b>
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Stockholm 2023

Viktor Sjödin  
Ledamot

Joel Breeze  
Ledamot

Malin Bragby  
Ordförande

Kristian Junegard  
Ledamot

Gunnel Pinder Oscarsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Johan Jansson  
Revisor