



Välkommen till årsredovisningen för Brf Roslagstullsbacken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-10-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-01-20 och nuvarande stadgar registrerades 2023-05-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ruddammen 30	2007	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2008

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 173 kvm, varav 2 723 kvm utgör boyta och 450 kvm utgör garageyta.

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt samt 1 garage.

Styrelsens sammansättning

Johan Brunsell	Ordförande
Admir Hukic	Styrelseledamot
Daniel Tiru	Styrelseledamot
Marita Bergman	Styrelseledamot
Mats Nahlbom	Styrelseledamot
Eva Johanna Dahlman	Styrelseledamot
Joakim Rosén	Suppleant

Valberedning

Anders Sjöberg och Tom Bernhardsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen via två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ole Deurell Auktoriserad revisor Parameter revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2090. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Installation elbilsladdningsstationer
Genomgång Brandskydd
Anläggning av en extra p-plats utomhus
Byte ställdon och regulator till VV i UC
Byte till LED-belysning i trapphusen
- 2022** ● Egenkontroll godkänd av miljöförvaltningen
Mindre förebyggande underhåll av tak. Inspektion visar inga andra brister
Underhåll soprum
Installation av cykelställ
- 2021** ● Byte av fläkt i garaget
- 2020** ● Installation utebelysning
Byte av alla accessbrickor till fastigheten
Godkänd OVK
- 2018** ● Byte pump återvärme
Målning Portar
Byte lås ytterportar
- 2017** ● Låsbyte lägenheter (reklamation)
Byte kanalfäktar
Sotning

Planerade underhåll

- 2028** ● Målning trapphus (vid behov)

2033 ● Takmålning (vid behov)
Hissunderhåll (vid behov)

Avtal med leverantörer

Besiktning hissar	Kiwa Inspekta AB
Bredband, TV, Telefoni	Telia AB
Dörrmattor trapphus	CWS Boco Sweden AB / Initial
Ekonomisk Förvaltning	SBC
El	Ellevio AB
Fastighetsförvaltning	Nytorget
Garageport serviceavtal	Östgöta Portservice
Hissunderhåll	Kone AB
Nycklar och låsservice	Låscentrum AB
Portlås och Accessbrickor	R-Phone / P Mattsson Larm & Passage
Sophämtning	Stockholm Vatten
Städning av trapphus mm	Alfa SKM Städservice AB
Trädgårdsarbete	Hemfrid AB
Underhållsmaterial	Ahlsell AB
Vatten	Stockholm Vatten
Värme	Stockholm Exergi
Elbilladdningsstationer	Chargenode

Övrig verksamhetsinformation

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 löpande utgifter och kommande underhåll. Styrelsen planerar underhållet utifrån en långsiktig underhållsplan samt löpande utgifter via en årlig budget. Föreningen sätter årligen av medel till en fond för yttre underhåll. Inga större underhåll är planerade de närmaste åren. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

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.

Den löpande ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Sveriges BostadsrättsCentrum AB (SBC). SBC har även upprättat förslag till årsredovisning och budget. Styrelsen arbetar utifrån att föreningens intäkter ska täcka följande kostnader:

- Rörelsekostnader; kostnader som kan hänföras 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.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen höjde avgifterna med 10% från 1 januari 2024 i syfte att möta högre ränte- och rörelsekostnader. Under året fick föreningen utbetalt beviljat elkostnadsstöd.

Belåningsgraden i föreningen är relativt hög efter tidigare balkongbygge, men inte onormalt hög för en relativt ny förening. Belåningen har kontinuerligt minskat under flera år i takt med föreningens relativt stora löpande amorteringar. Föreningen har i stort sett pausat amorteringarna under det senaste verksamhetsåret för att skydda det löpande kassaflödet. Styrelsens avsikt är att öka amorteringarna när ekonomin så tillåter.

Vissa justeringar är gjorda i underhållsplanen vid den årliga genomgången, men inget materiellt. På grund av ökande underhållskostnader, höjs den årliga avsättningen till fond för yttre underhåll från 302tkr till 315tkr årligen, för att täcka förväntade framtida underhållsbehov. Underhållskostnaderna i närtid förväntas att väsentligt understiga detta belopp, men långsiktigt behövs fonderade medel för större underhållsarbeten.

Föreningens ekonomi är långsiktigt god, men känslig för ränteförändringar. I och med förväntat fallande räntor under 2024 och 2025, förväntas den löpande ekonomin att förbättras avsevärt, redan nästa verksamhetsår. Föreningen har en stark relation till vår bank och våra räntor är låga för att vara rörliga räntor, vilket i sig är ett tydligt tecken på att vår bank ser vår ekonomi som långsiktigt god.

Förändringar i avtal

Föreningen har under året utvärderat alternativ och kostnader för bredbands- och TV tjänster, vilket utmynnat i ett nytt avtal med Telia gällande förbättrade tjänster till ett lägre pris. Vidare har föreningen utvärderat och upphandlat en ny leverantör för trädgårdstjänster, Hemfrid.

Styrelsen har vidare utvärderat att införa kollektivt elavtal (IMD), men har lagt det på is tillsvidare.

Föreningen har i juni 2024 accepterat en ny leverantör, Chargenode för hantering av elbilsladdning vid våra laddstolpar, p.g.a. nya ägarförhållanden.

Övriga uppgifter

Under verksamhetsåret har föreningen bytt till LED belysning i trapphusen, i syfte att sänka elförbrukning och av miljöskäl.

Ställdon och regulator till varmvatten i undercentralen har bytts och injusterats under året. Obligatorisk besiktning av kylmedia i undercentralen har utförts.

En mindre vattenskada i en lägenhet har hanterats. Mindre reparationer och underhåll har utförts löpande, såsom byte till LED armatur i entré port 18, filterbyten i garagefläktar och byte av trasiga dörrlås.

Vidare har föreningen infört en obligatorisk parkeringspolicy, samt infört en fast avgift för bilägare som nyttjar våra laddstationer, förutom kostnadsteckning för nyttjad el. Styrelsen har vidare genomfört löpande brandskyddsarbete.

En gemensam vårstädning och trivseldag utfördes i våras, inklusive garagestädning. Enskilda medlemmar har också gjort löpande insatser för att hålla efter vår fastighet in- och utvändigt. Tack för det.

Vår nya trädgårdsmästare har i juni klippt och pysslat om våra buskar mm.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 59 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 61 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	2 652 283	2 480 704	2 352 843	2 356 040
Resultat efter fin. poster	-1 493 514	-776 915	-271 650	-358 008
Soliditet (%)	72	72	72	72
Yttre fond	2 678 830	2 363 830	2 061 830	1 819 580
Taxeringsvärde	149 306 000	149 306 000	149 306 000	126 040 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	831	721	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,2	84,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 395	14 401	14 412	14 602
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 354	12 359	12 369	12 377
Sparande per kvm totalyta, kr	-127	84	240	232
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	35	47	27
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	107	97	86	81
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	28	25	25
Energikostnad per kvm totalyta, kr	168	161	158	132
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,53	-	-	-
Räntekänslighet (%)	17,32	37,22	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat är fortsatt negativt, p.g.a. stora avskrivningar på fastigheten samt kraftigt ökade räntekostnader. Det löpande kassaflödet har under våren 2024 varit något negativt p.g.a. höga räntebetalningar, som dock verkar att ha toppat under andra kvartalet. Ränteutgifterna har minskat med nästan 10% för kvartal 3 2024 jämfört med kvartal 2, och förväntas att sjunka ytterligare under resten av 2024 och 2025.

En avgiftshöjning om 5-10% är sannolik från 1 januari 2025, men är ännu inte beslutad, för att förbättra resultatet och kassaflödet, samt möjliggöra ökade amorteringar igen. Jämte tidigare avgiftshöjningar om 8% (2023) respektive 10% (2024), samt fallande räntor, ser styrelsen det som mycket troligt att resultatet för nästa verksamhetsår kommer att förbättras kraftigt.

Förändringar i eget kapital

	2023-06-30	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-06-30
Insatser	108 538 900	-	-	108 538 900
Fond, yttre underhåll	2 363 830	-	315 000	2 678 830
Balanserat resultat	-6 437 673	-776 915	-315 000	-7 529 589
Årets resultat	-776 915	776 915	-1 493 514	-1 493 514
Eget kapital	103 688 141	0	-1 493 514	102 194 627

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 214 589
Årets resultat	-1 493 514
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-315 000
Totalt	-9 023 103

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	39 063
Balanseras i ny räkning	-8 984 040

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 juli - 30 juni	Not	2023 - 2024	2022 - 2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 652 283	2 480 704
Övriga rörelseintäkter	3	9 600	26 874
Summa rörelseintäkter		2 661 883	2 507 578
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 214 571	-1 065 500
Övriga externa kostnader	9	-129 168	-132 859
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 051 176	-1 042 340
Summa rörelsekostnader		-2 394 915	-2 240 699
RÖRELSERESULTAT		266 968	266 879
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 565	7 984
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 775 047	-1 051 778
Summa finansiella poster		-1 760 482	-1 043 794
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 493 514	-776 915
ÅRETS RESULTAT		-1 493 514	-776 915

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-06-30	2023-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	141 152 595	142 203 771
Summa materiella anläggningstillgångar		141 152 595	142 203 771
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		141 152 595	142 203 771
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		36 170	13 371
Övriga fordringar	12	100 132	168 504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	50 931	219 661
Summa kortfristiga fordringar		187 233	401 536
Kassa och bank			
SBC klientmedel i SHB		563 100	786 504
Summa kassa och bank		563 100	786 504
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		750 333	1 188 040
SUMMA TILLGÅNGAR		141 902 927	143 391 810

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		108 538 900	108 538 900
Fond för yttre underhåll		2 678 830	2 363 830
Summa bundet eget kapital		111 217 730	110 902 730
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 529 589	-6 437 673
Årets resultat		-1 493 514	-776 915
Summa fritt eget kapital		-9 023 103	-7 214 589
SUMMA EGET KAPITAL		102 194 627	103 688 141
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	39 168 500	39 198 500
Summa långfristiga skulder		39 168 500	39 198 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		30 000	30 000
Leverantörsskulder		32 653	40 042
Skatteskulder		176 418	173 548
Övriga kortfristiga skulder		21 600	-902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	279 129	262 481
Summa kortfristiga skulder		539 800	505 169
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		141 902 927	143 391 810

Kassaflödesanalys

1 juli - 30 juni	2023 - 2024	2022 - 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	266 968	266 879
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 051 176	1 042 340
	1 318 144	1 309 219
Erhållen ränta	14 001	3 437
Erlagd ränta	-1 769 886	-1 026 692
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-437 742	285 963
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	214 867	-333 546
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	29 470	30 223
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-193 404	-17 360
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-176 796
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-176 796
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-30 000	-30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-30 000	-30 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-223 404	-224 155
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	786 504	1 010 659
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	563 100	786 504

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Roslagstullsbacken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för fondavsättning, bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter bostäder	1 987 170	1 964 129
Balkongavgift	148 212	0
Hysesintäkter garage	296 927	274 650
Hysesintäkter garage, moms	70 800	64 400
Bredband	127 428	144 118
Laddbox	1 200	0
Elintäkter laddstolpe moms	539	506
Pantsättningsavgift	7 857	5 681
Överlåtelseavgift	7 380	1 313
Andrahandsuthyrning	4 750	14 000
Vidarefakturerade kostnader	0	11 943
Öres- och kronutjämning	19	-36
Summa	2 652 283	2 480 704

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Elstöd	0	26 874
Försäkringsersättning	9 600	0
Summa	9 600	26 874

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsskötsel enl avtal	37 122	25 009
Fastighetsskötsel gård enl avtal	15 282	23 318
Städning enligt avtal	52 191	49 329
Städning utöver avtal	9 625	10 355
Hissbesiktning	5 984	5 804
Energideklarationer	6 188	0
Myndighetstillsyn	0	7 560
Gårdkostnader	0	476
Gemensamma utrymmen	46	0
Sophantering	1 596	0
Serviceavtal	59 756	55 170
Mattvätt/Hyrmattor	10 357	7 710
Förbrukningsmaterial	5 295	6 165
Summa	203 442	190 896

NOT 5, REPARATIONER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförbättringar	0	18 750
Dörrar och lås/porttele	7 711	6 118
VVS	10 114	8 706
Värmeanläggning/undercentral	54 875	0
Ventilation	29 880	0
Elinstallationer	6 719	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	1 563	0
Fönster	0	5 638
Balkonger/altaner	16 675	11 943
Vattenskada	17 678	0
Summa	145 215	51 155

NOT 6, PLANERAT UNDERHÅLL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Elinstallationer	39 063	0
Summa	39 063	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
El	94 846	112 274
Uppvärmning	340 153	308 596
Vatten	97 174	90 087
Sophämtning/renhållning	38 698	39 158
Summa	570 871	550 115

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	38 175	35 666
Bredband	129 964	149 459
Fastighetsskatt	88 209	88 209
Korr. fastighetsskatt	-368	0
Summa	255 980	273 334

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Kreditupplysning	1 764	1 301
Tele- och datakommunikation	4 301	11 975
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	3 762
Revisionsarvoden extern revisor	26 250	25 829
Styrelseomkostnader	18 476	14 600
Fritids och trivselkostnader	1 159	1 254
Föreningskostnader	0	2 450
Förvaltningsarvode enl avtal	58 213	56 400
Överlåtelsekostnad	7 857	3 676
Pantsättningskostnad	7 380	788
Administration	913	11 919
Konsultkostnader	2 855	-1 094
Summa	129 168	132 859

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader fastighetslån	1 775 047	1 051 880
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	-102
Summa	1 775 047	1 051 778

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-06-30	2023-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	152 138 607	151 961 812
Årets inköp	0	176 796
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	152 138 607	152 138 607
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 934 837	-8 892 497
Årets avskrivning	-1 051 176	-1 042 340
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 986 013	-9 934 837
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	141 152 595	142 203 771
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>48 611 506</i>	<i>48 611 506</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	69 306 000	69 306 000
Taxeringsvärde mark	80 000 000	80 000 000
Summa	149 306 000	149 306 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	100 132	178 203
Momsavräkning	0	-9 699
Summa	100 132	168 504

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-06-30	2023-06-30
Förutbetalda kostnader	1 200	0
Upplupna hyror, avgifter	38 359	38 359
Upplupna intäkter	6 261	176 755
Upplupna ränteintäkter	5 111	4 547
Summa	50 931	219 661

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-06-30	Skuld 2024-06-30	Skuld 2023-06-30
SEB	2025-02-28	4,17 %	3 230 000	3 260 000
SEB	2025-04-28	4,24 %	11 243 500	11 243 500
SEB	2025-06-28	4,13 %	11 400 000	11 400 000
SEB	2024-12-28	4,52 %	3 500 000	3 500 000
SEB	2025-02-28	4,52 %	1 200 000	1 200 000
SEB	2024-06-28	4,32 %	8 625 000	8 625 000
Summa			39 198 500	39 228 500
Varav kortfristig del			30 000	30 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 048 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-06-30	2023-06-30
Uppl kostn räntor	55 113	49 952
Förutbet hyror/avgifter	224 016	212 529
Summa	279 129	262 481

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	42 210 000	42 210 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Admir Hukic
Styrelseledamot

Daniel Tiru
Styrelseledamot

Johan Brunsell
Ordförande

Marita Bergman
Styrelseledamot

Mats Nahlbom
Styrelseledamot

Johanna Dahlman
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Parameter revision AB
Ole Deurell
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.10.2024 15:34

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 21.10.2024 14:13

DOCUMENT ID:

B1YOHTQI1I

ENVELOPE ID:

SkuOSpXe1l-B1YOHTQI1I

DOCUMENT NAME:

Brf Roslagstullsbacken, 769619-3833 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN BRUNSELL johan.brunsell@nordea.com	Signed Authenticated	21.10.2024 15:41 21.10.2024 15:39	eID Low	Swedish BankID IP: 158.233.247.38
2. Eva Johanna Dahlman johannadahlman@hotmail.com	Signed Authenticated	21.10.2024 16:25 21.10.2024 16:24	eID Low	Swedish BankID IP: 62.127.130.81
3. MATS NAHLBOM mats_nahlbom@hotmail.com	Signed Authenticated	21.10.2024 16:31 21.10.2024 16:29	eID Low	Swedish BankID IP: 128.94.20.106
4. DANIEL TIRU daniel.tiru@molndrift.com	Signed Authenticated	21.10.2024 19:14 21.10.2024 19:14	eID Low	Swedish BankID IP: 95.205.91.101
5. ADMIR HUKIC admirhukic@hotmail.com	Signed Authenticated	21.10.2024 21:37 21.10.2024 21:36	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.211.112
6. MARITA BERGMAN bergman57.mb@gmail.com	Signed Authenticated	22.10.2024 14:20 21.10.2024 14:52	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.4.157
7. Ole Deurell ole.deurell@parameterrevision.se	Signed Authenticated	22.10.2024 15:34 22.10.2024 15:27	eID Low	Swedish BankID IP: 185.45.120.6

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed