

Årsredovisning
för
BRF Roslagsbanan 11

769604-1370

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för BRF Roslagsbanan 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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 3 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 väggsikt 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	
OVK-besiktning	2023	
Nytt golv och målning av tvättstuga	2023	

Förvaltning

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

Föreningen har bredbandsuppkoppling genom gruppavtal med Tele2 via koaxialkabel, vilket ingår i månadsavgiften. Därutöver finns bredband via fiber där det finns möjlighet att välja ett antal olika leverantörer.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter är 30 st.

Under året har 4 av föreningens medlemslägenheter överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat 2 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:

John Thörling	Ordförande
Gunnel Pinder Oscarsson	Ledamot
Carina Moss	Ledamot
Pauline Morice	Ledamot
Leni Jansson Reissmuller	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Johan Jansson

Bengt Hildebrand, suppleant

Valberedning

Helen Skinner

Gunnar Sjögren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 835	1 759	1 651	1 657	1 460
Resultat efter finansiella poster	-10	-207	-1 295	225	97
Soliditet (%)	66	66	66	67	67
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta (kr)	598	580	580	580	580
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta (kr)	5 664	5 761	5 857	6 245	6 245
Skuldsättning per kvm totalyta*	4 921	5 005	0	0	0
Sparande per kvm totalyta(kr)*	137	220	0	0	0
Räntekänslighet (%)	10	10	10	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	254	218	195	0	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	50	51	0	0	0

Nyckeltalsdefinitioner:

Nettoomsättning (Tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

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.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta:

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta* :

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Medlemmarnas kostnad för egen el förbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

*Nytt nyckeltal från 2023

Upplysning vid förlust:

Årets resultat visar ett underskott om 10 020 kr efter avskrivningar.

Föreningens ekonomi är god. Beträffande föreningens resultat och ställning hänvisas till följande resultat- och balansräkning.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års res	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	17 025 410			17 025 410
Upplåtelseavgift	2 472 995			2 472 995
Fond för yttre underhåll	2 633 530		227 220	2 860 750
Balanserat resultat	-3 089 460	-207 285	-227 220	-3 523 965
Årets resultat	-207 285	207 285	-10 020	-10 020
Belopp vid årets utgång	18 835 190	0	-10 020	18 825 170

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 523 964
årets förlust	-10 020
	-3 533 984

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	227 220
i ny räkning överföres	-3 761 204
	-3 533 984

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 834 917	1 759 503
Övriga rörelseintäkter	2	13 117	15 941
Summa rörelseintäkter		1 848 034	1 775 444
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-635 677	-900 810
Driftskostnader	4	-533 224	-461 247
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-72 093	-64 969
Personalkostnader	6	-47 352	-55 238
Avskrivningar	7	-253 865	-253 865
Summa rörelsekostnader		-1 542 211	-1 736 130
Rörelseresultat		305 823	39 315
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 871	15 538
Räntekostnader och liknande resultatposter		-336 714	-262 137
Summa finansiella poster		-315 843	-246 599
Resultat efter finansiella poster		-10 020	-207 285
Årets resultat		-10 020	-207 285

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	26 519 984	26 732 564
Inventarier, verktyg och installationer	9	371 559	412 844
Summa materiella anläggningstillgångar		26 891 543	27 145 408
Summa anläggningstillgångar		26 891 543	27 145 408
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		356 877	336 801
Övriga fordringar		46 034	39 828
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		80 012	61 633
Summa kortfristiga fordringar		482 923	438 262
Kassa och bank		1 021 544	864 453
Summa omsättningstillgångar		1 504 467	1 302 715
SUMMA TILLGÅNGAR		28 396 010	28 448 123

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

19 498 405

19 498 405

Fond för yttre underhåll

2 860 750

2 633 530

Summa bundet eget kapital

22 359 155

22 131 935

Ansamlad förlust

Balanserat förlust

-3 523 964

-3 089 460

Årets resultat

-10 020

-207 285

Summa ansamlad förlust

-3 533 985

-3 296 744

Summa eget kapital

18 825 170

18 835 191

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

2 779 000

2 929 000

Summa långfristiga skulder

2 779 000

2 929 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

6 000 000

6 000 000

Leverantörsskulder

97 833

82 081

Övriga skulder

81 859

20 359

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

612 148

581 493

Summa kortfristiga skulder

6 791 840

6 683 933

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

28 396 010

28 448 123

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-10 020	-207 285
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	253 865	253 865
Betald skatt	-9 456	-16 258

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

234 389 30 322

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-20 076	-25 824
Förändring av kortfristiga fordringar	-15 129	-4 898
Förändring av leverantörsskulder	15 752	-53 137
Förändring av kortfristiga skulder	30 655	-5 809

Kassaflöde från den löpande verksamheten

245 591 -59 346

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-150 000	-150 000
Erhållen deposition	61 500	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-88 500 -150 000

Årets kassaflöde

157 091 -209 346

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	864 453	1 073 799
--------------------------------	---------	-----------

Likvida medel vid årets slut

1 021 544 864 453

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar

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

	2024	2023
Årsavgifter	926 900	899 904
Hyror lokaler	848 107	801 952
Fast.skatt ej moms	57 647	57 647
Tillägg matavfall ej moms	2 263	0
	1 834 917	1 759 503

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övr ersättningar och intäkter	2 800	3 080
Överlåtelseavgift och pant.avg	10 317	6 985
Erhållna statliga bidrag	0	5 876
	13 117	15 941

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Övriga reparationer	-98 941	-436 897
El	-32 836	-34 314
Värme	-323 991	-281 827
Vatten och avlopp	-97 177	-73 573
Sophämtning	-41 737	-41 982
Källsortering	-8 566	-7 504
Markytor, trädgård	-32 429	-24 713
	-635 677	-900 810

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Städning	-110 061	-54 611
Obl besiktningskost OVK,hiss	-10 451	-18 294
Hisservice	-27 840	-9 723
Entrémattor	-6 474	-6 167
Övriga fastighetskostnader	-52 462	-35 519
Fastighetsförsäkring	-47 577	-43 989
Kabel-tv	-10 894	-10 365
Bredband	-85 773	-90 368
F-skötsel	-53 810	-54 312
Fastighetsskatt	-106 300	-105 070
Snöröjning	-5 448	-17 000
Passagesystem service & telefon	-16 135	-15 829
Öresutjämning	1	0
	-533 224	-461 247

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsförvaltning	-58 684	-55 092
Möteskostnader	-5 044	0
Bankkostnader	-2 105	-2 070
Föreningsavg, avdragsgill	-5 460	-5 460
Övriga extrena kostnader	-800	-2 347
	-72 093	-64 969

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Personalkostnader	-47 352	-55 238
	-47 352	-55 238

Not 7 Avskrivningar

	2024	2023
Ombyggnad	-212 580	-212 580
Inventarier	-41 285	-41 285
	-253 865	-253 865

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	30 973 912	30 973 912
Utgående anskaffningsvärde	30 973 912	30 973 912
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-4 241 348	-4 028 768
Årets avskrivningar enligt plan	-212 580	-212 580
Utgående avskrivning enligt plan	-4 453 928	-4 241 348
Planenligt restvärde vid årets slut	26 519 984	26 732 564
Taxeringsvärde		
Byggnad	22 620 000	22 620 000
Mark	53 120 000	53 120 000
	75 740 000	75 740 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	70 000 000	70 000 000
Lokaler	57 400 000	5 740 000
	127 400 000	75 740 000

Not 9 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	495 414	495 414
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	495 414	495 414
Ingående avskrivningar	-82 570	-41 285
Årets avskrivningar	-41 285	-41 285
Utgående ackumulerade avskrivningar	-123 855	-82 570
Utgående redovisat värde	371 559	412 844

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea Hypotek	4,450	2026-05-20	2 779 000	2 929 000
Nordea Hypotek	4,050	2025-05-15	6 000 000	6 000 000
			8 779 000	8 929 000
Kortfristig del av långfristig skuld			6 000 000	6 000 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömningen om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	12 772 869	12 772 869
	12 772 869	12 772 869
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Stockholm 2025

Carina Moss
Ledamot

Pauline Morice
Ledamot

John Thörling
Ordförande

Gunnel Pinder Oscarsson
Ledamot

Leni Jansson Reissmuller
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Johan Jansson
Revisor