

# Årsredovisning 2018

## BRF ROSLAGSBANAN 1 769601-3957

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

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

## 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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1996-04-09.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Roslagsbanan 1 på adressen Valhallavägen 47 i Stockholm. Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 1 236 kvm och 2 lokaler om 188 kvm.

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

#### Styrelsens sammansättning

Fredrik Sundqvist    Ordförande

Johanna Stjerndahl    Ledamot

Patrik Forslind    Ledamot

Joakim Enwall    Ledamot

Suppleant

Selma Crnkic    Suppleant

#### Valberedning

Max Rosengren.

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelseledamöterna två i förening

#### Revisorer

Inga-Lill Ståhl    Revisor

Michalea Alestam (revisorssuppleant)    Revisor

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-29. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2018 Ny Tvättmaskin

Planerade underhåll

2018/2019 Flytt av förråd till källaren  
2018/2019 Fasad, Fönster och Tak  
2018/2019 Ansökan om byggnadstillstånd för balkonger

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Övrig verksamhetsinformation

Under extra stämman som hölls 15 November fick Styrelsen mandat att sälja vinden för exploatering till lägenheter samt flytta samtliga vindsförråd till bottenplanet.

Försäljning av vinden är tänkt ska finansiera renovering utav fastighetens tak, fasad, samt fönster.

Säkerhetsdörrar planeras i samband med försäljning av vinden, dels för brandsäkerhet, men även inför bullerperioden som ombyggnation och renoveringar kommer att innebära.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

**Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 43 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 13. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Handwritten initials and marks: a large checkmark, "JS", "PR", and a symbol resembling a crossed-out "F".



**Flerårsöversikt**

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 136	1 168	1 165	1 152
Resultat efter fin. poster	-228	-35	-87	-27
Soliditet, %	41	42	42	42
Yttre fond	1 269	1 158	1 047	952
Taxeringsvärde	37 107	37 107	37 107	31 524
Bostadsyta, kvm	1 236	1 236	1 234	1 234
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	660	660	661	661
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 157	7 214	7 278	7 330
Genomsnittlig skuldränta, %	1,65	1,79	1,91	2,03
Belåningsgrad, %	60,69	59,67	58,64	58,23

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

**Förändringar i eget kapital**

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	9 523	-	-	9 523
Upplåtelseavgifter	1 237	-	-	1 237
Fond, yttre underhåll	1 158	-	111	1 269
Balanserat resultat	-5 193	-35	-111	-5 339
Årets resultat	-35	35	-228	-228
<b>Eget kapital</b>	<b>6 690</b>	<b>0</b>	<b>-228</b>	<b>6 463</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 339
Årets resultat	-228
<b>Totalt</b>	<b>-5 567</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	11
Balanseras i ny räkning	-5 579
	<b>-5 567</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Handwritten signatures and initials: JS, PP, FF

## Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 136	1 183
Rörelseintäkter		56	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 192</b>	<b>1 183</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-671	-592
Övriga externa kostnader	7	-184	-54
Personalkostnader	8	-46	-39
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-369	-369
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 270</b>	<b>-1 055</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-79</b>	<b>128</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-149	-163
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-149</b>	<b>-163</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-228</b>	<b>-35</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-228</b>	<b>-35</b>

JS  
PP  
F

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	14 575	14 945
Pågående projekt		111	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 686</b>	<b>14 945</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>14 686</b>	<b>14 945</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		55	146
Övriga fordringar	11	4	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	40	42
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>99</b>	<b>194</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		990	923
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>990</b>	<b>923</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 089</b>	<b>1 117</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>15 775</b>	<b>16 062</b>

55  
JS  
PP  
F



## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		10 760	10 760
Fond för yttre underhåll		1 269	1 158
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 030</b>	<b>11 918</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 339	-5 193
Årets resultat		-228	-35
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 567</b>	<b>-5 228</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 463</b>	<b>6 690</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	8 773	8 868
Övriga långfristiga skulder		79	79
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 852</b>	<b>8 947</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		74	49
Leverantörsskulder		136	100
Skatteskulder		4	11
Övriga kortfristiga skulder		10	20
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	238	245
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>461</b>	<b>425</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>15 775</b>	<b>16 062</b>

Handwritten initials and marks at the bottom right of the page, including a large checkmark and several sets of initials.

## Kassaflödesanalys

	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>923</b>	<b>684</b>
Resultat efter finansiella poster	-228	-35
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	369	369
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>142</b>	<b>335</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	95	-24
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	12	-8
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>249</b>	<b>303</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-111	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-111</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-71	-64
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-71</b>	<b>-64</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>67</b>	<b>239</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>990</b>	<b>923</b>

AS  
JS  
RP  
F



## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Roslagsbanan 1 har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

#### Redovisning av intäkter

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

#### 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 0-6,67 %

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 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 och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

#### Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2018	2017
Abdor staldörrar	56	0
Hysesintäkter, lokaler	257	316
Årsavgifter, bostäder	816	816
Övriga intäkter	63	52
<b>Summa</b>	<b>1 192</b>	<b>1 183</b>

AS  
JS  
PR  
F

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Besiktning och service	9	5
Fastighetsskötsel	68	59
Snöskottning	5	4
Städning	27	26
Övrigt	2	6
<b>Summa</b>	<b>110</b>	<b>100</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Reparationer	87	19
<b>Summa</b>	<b>87</b>	<b>19</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fastighetsel	22	19
Sophämtning	25	30
Uppvärmning	243	215
Vatten	42	40
<b>Summa</b>	<b>332</b>	<b>304</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Bredband	35	35
Fastighetsförsäkringar	25	25
Fastighetsskatt	73	73
Kabel-TV	8	4
<b>Summa</b>	<b>141</b>	<b>137</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Juridiska kostnader	5	0
Kameral förvaltning	47	46
Kundförluster	105	0
Revisionsarvoden	0	-10
Övriga förvaltningskostnader	27	18
<b>Summa</b>	<b>184</b>	<b>54</b>

Handwritten initials and marks, including a large checkmark and the letters 'PP' and 'F'.

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Sociala avgifter	11	9
Styrelsearvoden	35	30
<b>Summa</b>	<b>46</b>	<b>39</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	147	161
Övriga räntekostnader	2	3
<b>Summa</b>	<b>149</b>	<b>163</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>19 790</b>	<b>19 790</b>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>19 790</b>	<b>19 790</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 846</b>	<b>-4 476</b>
Årets avskrivning	-369	-369
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 215</b>	<b>-4 846</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>14 575</b>	<b>14 945</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 436</i>	<i>4 436</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	12 526	12 526
Taxeringsvärde mark	24 581	24 581
<b>Summa</b>	<b>37 107</b>	<b>37 107</b>

<b>Not 11, Övriga fordringar</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Skattekonto	4	6
<b>Summa</b>	<b>4</b>	<b>6</b>

<b>Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Bredband	3	3
Försäkringspremier	13	13
Förvaltning	12	12
Kabel-TV	2	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	12
<b>Summa</b>	<b>40</b>	<b>42</b>

KS  
JS  
PK  
F



Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	2019-03-05	1,40 %	466	466
Stadshypotek	2019-02-01	1,50 %	1 909	1 931
Stadshypotek	2019-02-11	1,40 %	251	253
Stadshypotek	2019-02-28	1,35 %	1 990	2 011
Stadshypotek	2019-03-05	1,40 %	901	901
Stadshypotek	2019-03-13	1,40 %	258	270
Stadshypotek	2019-03-30	1,42 %	2 308	2 313
Stadshypotek	2019-02-28	1,40 %	764	772
<b>Summa</b>			<b>8 846</b>	<b>8 917</b>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			74	

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Beräknat revisionsarvode	10	10
El	2	2
Förutbetalda avgifter/hyror	120	155
Löner	30	30
Sociala avgifter	9	9
Städning	2	2
Uppvärmning	29	32
Utgiftsräntor	6	5
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	0
<b>Summa</b>	<b>238</b>	<b>245</b>

Handwritten initials and marks, including a large checkmark and the letters 'JS', 'PR', and 'F'.

Not 15, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	9 138	9 138
<b>Summa</b>	<b>9 138</b>	<b>9 138</b>

## Underskrifter

Stockholm, 2019 - 05 - 09

Ort och datum

Fredrik Sundqvist

Fredrik Sundqvist  
Ordförande

Patrik Forslind

Patrik Forslind  
Ledamot

Johanna Stjern Dahl

Johanna Stjern Dahl  
Ledamot

Joakim Enwall

Joakim Enwall  
Ledamot

<sup>hjn</sup>  
Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 05 - 09

Inga-Lill Ståhl

Inga-Lill Ståhl  
Revisor

Michalea Alestam (revisorssuppleant)  
Revisor

## Revisionsberättelse

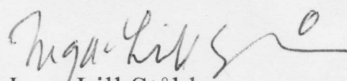
Till föreningsstämman i BRF Roslagsbanan 1, org nr 769601-3957

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i brf Roslagsbanan 1 för räkenskapsåret 2018. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att lagen 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. Revisionen innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag anser att min revision ger en rimlig grund för att tillstyrka att stämman fastställer resultat- och balansräkningen, disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2019-05-09



Inga-Lill Ståhl  
Revisor