

Årsredovisning 2016

BRF ROSLAGSBANAN 1 769601-3957

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	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 en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Roslagsbanan 1 på adressen Valhallavägen 47 i Stockholm. Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 1 234 kvm och 2 lokaler om 188 kvm.

Styrelsens sammansättning

Fredrik Sundqvist	Ordförande
Anna Zakipour Mahmoudi	Ledamot
Annica Larsson	Suppleant
Joakim Enwall	Ledamot
Louise Karlsson	
Patrik Forslind	Ledamot

Valberedning

Max Rosengren .

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Pernilla Carina Neuman Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-17. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Planerade underhåll

2017 Tar in offerter på Fasadrenovering, ny hiss, fönster, och ny utrustning till tvättstugan mm

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Övrig verksamhetsinformation

Årsstämma för föreningen hölls den 17 maj 2016 på lokalen Cocktailbaret.

Under året hölls åtta protokollförda styrelsemöten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 42 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Föreningens ekonomiska förvaltning sköttes från och med 161001 av Hem & Fastighet, genom outsourcing från Restate.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 165	1152		
Resultat efter fin. poster	-87	-27		
Soliditet, %	42	42	42	42
Yttre fond	1 047	952		
Taxeringsvärde	37 107	31 524	31 524	31 524
Bostadsyta, kvm	1 234	1 234	1 234	1 234
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	661	661		
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 278	7 330		
Genomsnittlig skuldränta, %	1,91	2,03		
Belåningsgrad, %	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

	2015-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2016-12-31
Insatser	9 523	-	-	9 523
Upplåtelseavgifter	1 237	-	-	1 237
Fond, yttre underhåll	952	-	95	1 047
Dispositionsfond	58	-	-	58
Balanserat resultat	-4 932	-27	-95	-5 053
Årets resultat	-27	27	-87	-87
Eget kapital	6 812	0	-87	6 725

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 053
Årets resultat	-87
Totalt	-5 140

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	111
Balanseras i ny räkning	-5 251
	-5 140

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		1 165	1 152
Rörelseintäkter		3	0
Summa rörelseintäkter		1 168	1 152
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-5	-538	-494
Övriga externa kostnader	6	-114	-99
Personalkostnader	7	-37	-38
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-392	-366
Summa rörelsekostnader		-1 082	-997
Rörelseresultat		86	156
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-174	-183
Summa finansiella poster		-172	-182
Resultat efter finansiella poster		-87	-27
Årets resultat		-87	-27

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	15 314	15 534
Summa materiella anläggningstillgångar		15 314	15 534
Summa anläggningstillgångar		15 314	15 534
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		141	0
Övriga fordringar	10	6	29
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	24	20
Summa kortfristiga fordringar		171	49
Kassa och bank			
Kassa och bank		684	561
Summa kassa och bank		684	561
Summa omsättningstillgångar		855	610
Summa tillgångar		16 169	16 143

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 818	10 818
Fond för yttre underhåll		1 047	952
Summa bundet eget kapital		11 865	11 770
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 053	-4 932
Årets resultat		-87	-27
Summa fritt eget kapital		-5 140	-4 959
Summa eget kapital		6 725	6 812
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	8 981	9 045
Övriga långfristiga skulder		79	79
Summa långfristiga skulder		9 060	9 124
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		84	59
Skatteskulder		7	5
Övriga kortfristiga skulder		43	17
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	250	127
Summa kortfristiga skulder		384	208
Summa eget kapital och skulder		16 169	16 143

Kassaflödesanalys

	2016-01-01 - 2016-12-31
Likvida medel vid årets början	561
Resultat efter finansiella poster	-87
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	392
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	306
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-122
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	176
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	360
Investeringar	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	-173
Kassaflöde från investeringar	-173
Finansieringsverksamhet	
Eget bundet kapital	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-64
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-64
Årets kassaflöde	123
Likvida medel vid årets slut	684

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Roslagsbanan 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:9, årsredovisning och koncernredovisning.

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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 268 SEK per lägenhet.

Not 1, Rörelseintäkter	2016	2015
Hysesintäkter, lokaler	327	325
Årsavgifter, bostäder	816	816
Övriga intäkter	25	11
Summa	1 168	1 152

Not 2, Fastighetsskötsel	2016	2015
Besiktning och service	9	9
Snöskottning	1	4
Städning och fastighetsskötsel	61	50
Övrigt	2	0
Summa	73	63

Not 3, Reparationer	2016	2015
Reparationer	37	34
Summa	37	34

Not 4, Taxebundna kostnader	2016	2015
Fastighetsel	19	26
Sophämtning	41	32
Uppvärmning	221	199
Vatten	38	34
Summa	319	292

Not 5, Övriga driftskostnader	2016	2015
Bredband	7	0
Fastighetsförsäkringar	24	23
Fastighetsskatt	71	74
Kabel-TV	8	8
Summa	110	105

Not 6, Övriga externa kostnader	2016	2015
Förbrukningsmaterial	1	4
Juridiska kostnader	20	0
Kameral förvaltning	23	0
Revisionsarvoden	10	10
Övriga förvaltningskostnader	60	85
Summa	114	99

Not 7, Personalkostnader	2016	2015
Sociala avgifter	8	8
Styrelsearvoden	29	30
Summa	37	38

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2016	2015
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	172	182
Övriga räntekostnader	2	2
Summa	174	183

Not 9, Byggnad och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	19 618	19 327
Årets inköp	173	291
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>19 790</u>	<u>19 618</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 084	-3 718
Årets avskrivning	-392	-366
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-4 476</u>	<u>-4 084</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>15 314</u>	<u>15 534</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	4 436	4 436
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 526	13 205
Taxeringsvärde mark	24 581	18 319
Summa	<u>37 107</u>	<u>31 524</u>

Not 10, Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	6	29
Summa	<u>6</u>	<u>29</u>

Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Bredband	3	0
Försäkringspremier	12	0
Kabel-TV	-2	0
Räntor	1	0
Vatten	0	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	20
Summa	<u>24</u>	<u>20</u>

Not 12, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2016-12-31	2015-12-31
Stadshypotek	2017-03-02	1,4 %	466	466
Stadshypotek	2018-12-01	1,5 %	1 951	1 971
Stadshypotek	2017-02-09	1,4 %	255	258
Stadshypotek	2017-07-11	1,2 %	2 032	2 053
Stadshypotek	2017-02-02	1,4 %	901	901
Stadshypotek	2017-03-13	1,4 %	282	294
Stadshypotek	2018-06-01	2,92 %	2 313	2 313
Stadshypotek	2017-02-28	1,4 %	780	788
Summa			8 981	9 045

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Beräknat revisionsarvode	10	0
El	2	0
Förutbetalda avgifter/hyror	145	36
Förvaltning	5	0
Löner	30	30
Räntor	5	8
Sociala avgifter	9	9
Städning	2	0
Uppvärmning	32	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	43
Summa	250	127

Not 14, Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Totalt uttagna pantbrev	9 138	9 138
Summa	9 138	9 138

Not 15, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

I februari installerades stosar på skorstenarna för att komma till rätta med problemet att rök från eldning i öppen spis sugts ner i andra lägenheter som har öppen spis. Under hösten drogs fiber in i fastigheten. Operatör är AllTele. Under hösten byttes bokningssystem för tvättstugan. Den 25 oktober flyttades cyklar (där ägarna inte markerat intresse) till torkvinden för vidare förvaring där. Detta innebar en märkbar lättnad i trycket på cykelstallet. Under året har styrelsen och områdesansvariga tagit in offerter och undersökt regelverk för ny hiss, fönsterrenovering/fönsterbyte, säkerhetsdörrar, balkonger och port. Lördagen den 12 november genomfördes gemensam höststädning av fastigheten, i samband med vilket en container beställdes för att underlätta röjning av vinden.

Underskrifter

20/4 -17

Ort och datum



Fredrik Sundqvist
Ordförande



Anna Zaki pour Mahmoudi
Ledamot



Annica Larsson
Suppleant



Joakim Enwall
Ledamot



Patrik Forslind
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 18 - 4 - 2017



Pernilla Carina Neuman
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Roslagsbanan 1.

Jag har granskat årsredovisningen i Bostadsrättsföreningen Roslagsbanan 1 för perioden 2016-01-01 – 2016-12-31.

Revisionen har utförts i god enlighet med revisionssted i Sverige. Detta innebär att jag granskat årsredovisningen för att försäkra mig om att denna inte innehåller väsentliga felaktigheter. Jag har granskat de belopp som framstått som avvikande ifrån tidigare år för att skapa en rättvis utvärdering av den samlade informationen.

Mitt uttalande gällande revisionen är att årsredovisningen ger en rättvis bild av föreningens resultat och har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen.

18 April 2017



Pernilla C. Neuman

Utsedd av stämman – Intern Revisor