

Bostadsrättsföreningen
Roslagsbanan 1
Valhallavägen 47, 114 22 Stockholm

Årsredovisning – verksamhetsåret 2012/13

Räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2012

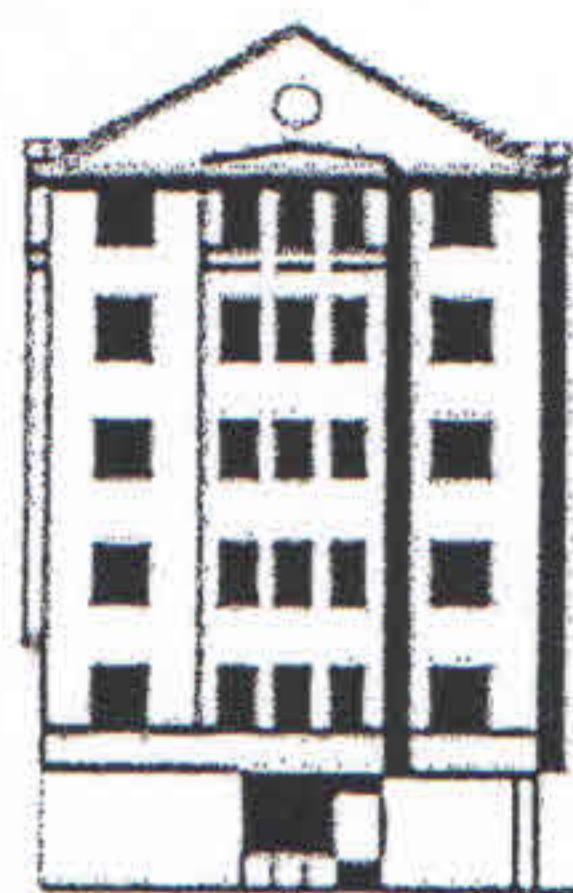


Bostadsrättsföreningen Roslagsbanan 1

769601-3957

Innehåller: inledning, förvaltningsberättelse, resultat- och balansrapport samt bokslutskommentarer.





Bostadsrättsföreningen
Roslagsbanan 1
Valhallavägen 47, 114 22 Stockholm

Inledning: några ord från föreningens ordförande

Bostadsrätter – en form av kooperativ

Visste ni att den stora Amerika-emigrationen gav upphov till de svenska bostadsrättsföreningarna?

I slutet av 1800-talet och i början av 1900-talet utvandrade som bekant stora skaror svenskar i arbetsför ålder till USA med flera länder. Bristen på framtidsmöjligheter i Sverige, med usla utsikter att få jord och en bra bostad, bidrog till detta. Utvandringen gav upphov till en intensiv samhällsdebatt som en rad kulturpersonligheter – som August Strindberg och Ellen Key – deltog i, och som till stor del handlade om bostadsfrågan.

Debatten fick en rad effekter. *Egnahemsrörelsen* och *Nationalföreningen mot emigrationen* bildades (med slagordet "Utkomst och hem för de unga i Sverige!"), ett par statliga utredningar gjordes för att lösa bostadsproblemen – och småbrukare, industriarbetare och tjänstemän uppmuntrades att ta förmånliga lån för att skaffa sina egna hem.

Samtidigt hade den kraftiga inflyttningen gjort bostadssituationen svår i de svenska städerna, där de flesta bodde trångt och med höga hyror. På 1910-talet kom förslag på hur boende skulle kunna starta kooperativt husägande, så som konsumenterna hade gått samman i kooperativ handel.

Tanken var att en fastighet skulle kunna ägas inte bara av en fastighetsägare/hyresvärd utan även gemensamt av de boende, utan vinstintresse. En styrelse med representanter för de boende skulle kontrollera intäkter och utgifter samt hålla kostnaderna nere genom självförvaltning. Det blev de så kallade "bostadsföreningarna", och 1930 kom bostadsrättslagen som reglerade boendeformen.

Sedan dess har mycket hänt, men en hel del är sig likt. Vi har återigen en situation då inflyttningen till Stockholm och efterfrågan på bostäder är mycket stora – och bostadsrättsföreningensformen är fortfarande tänkt för den som vill ha inflytande över sitt boende och vara med och förvalta fastigheten tillsammans med sina grannar.

(fortsättning)

I augusti blev jag, trots att jag var relativt nyinflyttad i huset och nyligen återflyttad till Sverige (för övrigt från just Amerika) ordförande – vilket jag på grund av min arbets- och familjesituation inte riktigt hade räknat med. Ibland bjuder livet på överraskningar.

Det har varit en minst sagt lärorik och intressant tid. Eftersom jag inte kan särskilt mycket om fastighetsskötsel och verkligen inte är någon föreningsmänniska har jag genom intensivt googlande och många samtal till Fastighetsägarna och Bostadsrätterna fått lära mig det mesta från grunden. Som: hur man gör en budget, hur man upphandlar en teknisk underhållsplan, hur Stockholms sophantering fungerar, hur föreningsdemokrati går till, hur man upprättar ett årsbokslut, hur man skriver protokoll, hur man lägger upp en hemsida, hur man bekämpar råttor, vilka regler som gäller för andrahandsuthyrning, vilket regelverk som gäller för lokalhyresgäster, hur en valberedning fungerar och mycket annat – helt enkelt en intensivkurs i fastighetsförvaltning!

Jag föreställer mig att rätt många av de problem och möjligheter vi i styrelsen ställts inför varit tämligen lika de som bostadsrättsföreningspionjärerna för 100 år sedan hade – utom att de knappast hade en hemsida.

Det som varit riktigt kul är att det varit så god stämning – och uppslutning! – på såväl styrelsemöten som på föreningens städdagar i år. Vi inför nu steg för steg rutiner som tyvärr inte funnits på plats tidigare, men som vi tror är nödvändiga: mer information till medlemmarna, bättre budgetrutiner, bättre kontroll på underhållsbehov och byggarantier.

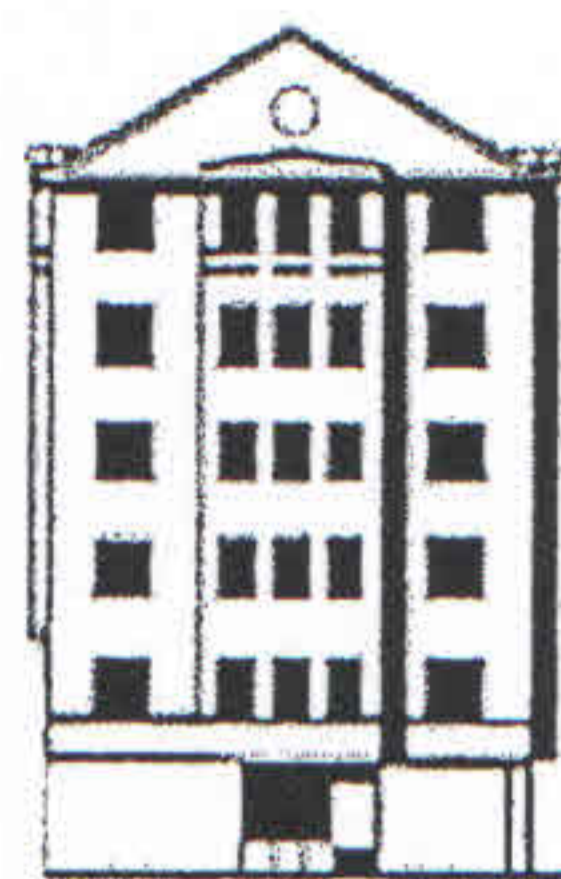
Självklart ska vi också göra vad vi kan för att hålla nere kostnaderna, till exempel genom att löpande se över avtalen med våra leverantörer, el- och värmekostnader samt ränte- och lånevillkor.

Valberedningen har i år haft relativt lätt att hitta många kandidater till styrelsen, för om- eller nyval. Jag hoppas att styrelsearbetet framstår som så pass intressant och attraktivt för alla medlemmar att det gäller även nästa år, och att även de som inte sitter i styrelsen utan ”bara bor” har möjlighet att under året engagera sig i exempelvis arbetsgrupper, städdagar och allmänt trivselhöjande åtgärder.

Välkommen att kontakta oss i styrelsen (brfroslagsbanan1@gmail.com) om du har förslag, idéer eller synpunkter på föreningens arbete.

Gunilla Kinn Blom
ordförande i Brf Roslagsbanan 1
augusti 2012–maj 2013

Foto sidan 1: Maximilian Mellfors



Bostadsrättsföreningen
Roslagsbanan 1
Valhallavägen 47, 114 22 Stockholm

Förvaltningsberättelse för 2012

Styrelsen för Brf Roslagsbanan 1 avger härmed redovisning för föreningens verksamhet 2012. Föreningens räkenskapsår sammanfaller med kalenderåret, men styrelsen har sitt uppdrag mellan två ordinarie föreningsstämmor. Den styrelse som lägger fram denna årsberättelse har ansvarat för verksamheten från stämman den 25 maj 2012 till dito den 29 maj 2013.

Allmänt om verksamheten

Brf Roslagsbanan 1 äger fastigheten Roslagsbanan 1 på Valhallavägen 47. Föreningen bildades 1996, köpte fastigheten av föregående ägare 1998 och upplåter 30 bostadslägenheter med bostadsrätt. Den sammanlagda bostadsarean är, enligt den ekonomiska planen från 1998, 1 234 kvadratmeter. Föreningen hyr också ut två lokaler.

Föreningens ändamål

Ändamålet för Brf Roslagsbanan 1 är, enligt stadgarna, att "främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende".

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året hållit ett tiotal protokollförda styrelsemöten, en ordinarie samt en extra stämma samt kontinuerliga kontakter i olika föreningsangelägenheter. Den har haft följande sammansättning:

<i>Namn</i>	<i>Uppdrag</i>	<i>Ansvarsområde</i>
Lars Lifvendahl/Gunilla Kinn Blom	Ordförande	Styrelsearbetet m m
Maximilian Mellfors	Vice ordförande	Tvättstugan
Jonas Björk/Joakim Enwall	Kassör	Ekonomi
Fanny Wahlström/Sophia Granswed	Sekreterare	Bakgården/städdag
Eleonor von Garaguly/Helen Kraver	Ledamot	Brandskydd/vind/el
Annica Larsson	Suppleant	Nycklar
Sara Gustin	Suppleant	Tvättstugan
Gabriella A Backman/Patrik Forslind	Suppleant	Diverse
Kerstin Kugelberg/Lars Lifvendahl	Suppleant	Diverse

Kommentarer: Lars Lifvendahl lämnade vid ett styrelsemöte i augusti över ordförandeposten till Gunilla Kinn Blom, som var interimistisk ordförande tills hon valdes till ordinarie ledamot och därmed ordförande vid en extrastämma i november. Lars Lifvendahl sitter kvar som suppleant i styrelsen.

Jonas Björk var kassör till och med stämman i maj 2012 och avlöstes av Joakim Enwall.

M

Fanny Wahlström ersattes vid sin utflyttning i juni av Sophia Granswed som sekreterare.
Eleonor von Garaguly flyttade under november månad och lämnade i praktiken styrelsen under sommaren. Helen Kraver, Sara Gustin och Patrik Forslind valdes in i styrelsen vid extrastämman i november.

Hyseslokaler

I lokalerna bedrivs följande verksamheter

		<i>Kontraktets löptid</i>
Old&Rare, antikhandel	105 kvm	2015-09-30
Omega Däck- & Bilservice	83 kvm	2013-09-30

Lokalhyrorna har indexuppräknats enligt avtal.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Ekonomi

Styrelsen höjde avgifterna med 10 % våren 2012.

Under året har ett nytt lån à 800 000:- upptagits, för att finansiera renoveringen av bakgården.

Föreningens lån och finansiella ställning framgår av balans- och resultaträkningarna i årsbokslutet.

Fastighetsförvaltning och leverantörer

Föreningens samarbete med fasta leverantörer har på det hela taget fungerat väl under året.

Styrelsen har som ambition att löpande se över avtalen med våra leverantörer, med avseende på pris, kvalitet och service.

Ekonomisk förvaltning

Restate Bjurfors Isaksson Brolin AB har haft hand om den ekonomiska och administrativa förvaltningen. Under våren övergick föreningen till ett system med digital fakturahantering.

Fastighetsskötsel

BK Fastighetservice har skött den löpande tillsynen av fastigheten, och har även anlåtats för extra uppdrag (se nedan).

ABSS har anlåtats för att utföra veckovis städning av allmänna utrymmen. LL-bolagen hämtar våra hushållssopor, på entreprenad av Stockholms stad. Föreningen har även regelbunden hämtning av tidningspapper, genom IL Recycling.

Föreningen har vidare haft ett så kallat avropsavtal med Takjour AB för snöskottning, och med Fastighetsägarna för kvartalsvis tillsyn och driftoptimering av värmecentralen. Vi har även ett serviceavtal med S:t Eriks Hiss.

Händelser under året

Renovering av bakgården

Bakgården renoverades och fick nya ytskikt under maj och juni till en total kostnad av 783 589:–. Som projektledare för denna renovering anlätades Jan Fagerström på Fagerströms Konsult & Byggnads AB. Tre anbud togs in och Lawab anlätades. Anledningen till att gårdsrenoveringen behövde göras är att bakgården, liksom en stor del av Stockholms innergårdar från 20- och 30-talen, är åldersstigen och behövde tätas för att förhindra fuktskador.

Brand i huset

I oktober månad inträffade en brand som startade i köket i familjen Enwalls lägenhet på våning 3. Röken spreds uppåt så att lägenheterna ovanför på våning 4 och 5 fick evakueras. Polis, brandkår och ambulans var på plats. Totalt berördes fem lägenheter, i olika omfattning.

Ingen människa skadades fysiskt av branden, men vissa berörda chockades av händelsen. Renoverings- och saneringsarbete inleddes under oktober månad och fortsatte i brandlägenheten resten av året.

Föreningens kostnader ersattes av Brandkontoret (d v s föreningen bekostade endast självriskan) och de berörda medlemmarnas kostnader av respektive hemförsäkringsbolag.

Styrelsen hade tre dagar före branden tillsatt en brandskyddsgrupp bestående av Sophia Granswed och Helen Kraver. De fick nu i uppgift att snabbt utreda vad som borde göras för att förhindra att en brand uppstår igen. Styrelsen införskaffade brandvarnare och brandfiltar till alla lägenheter. Sju brandvarnare och brandsläckare köptes även in och installerades på varje våning i huset samt på vinden.

Elrevision

Elektrikern Kjell Söderman har utfört en revision av elen i husets allmänna utrymmen, samt stickprov i flera lägenheter, med tillfredsställande resultat.

Entré

Låset och stängningsmekanismen till entréporten har krånglat, vilket krävt flera besök av låssmed. Portkoden har bytts en gång under året.

Medlemskap

Föreningen har under året varit medlem i Fastighetsägarna Stockholm och – gratis, på prov – inträtt som medlem i Bostadsrätterna (f d SBC).

Mer informellt har föreningen även börjat samarbeta med en grannförening: Brf Roslagsbanan 4 på Valhallavägen 53.

Information

Styrelsen har förstärkt informationen till medlemmarna, bland annat genom ett nyhetsbrev som skickats ut med 1–3 månaders mellanrum och en ny hemsida. Föreningen finns även på Facebook (Brf Roslagsbanan 1).

Städning och röjning

I oktober och november rensades 16 cyklar som ej användes bort från cykelrummen, sedan medlemmarna fått god tid på sig att märka upp dem. De hämtades i november för återvinning av firman EasyRecycling.

Föreningens årliga städdag ägde rum den 10 november 2012, med god uppslutning och ett 20-tal boende i huset närvarande. En av medlemmarna, Edward Blom, lagade köttgryta till alla som varit med.

Under december månad inleddes en vindsröjning, och ett stort antal möbler som länge stått övergivna på vinden – kvarlämnade av en före detta medlem – skänktes till den ideella föreningen Kris.

Tvättstugan

Tvättstugan har haft vissa problem med ventilationen och med driftsstörningar, varför reparatör från Leda AB tillkallats.

Soprum/källare

Vi har under året haft besök av råttor i soprummet, vilket föranlett klagomål från LL-bolagen som hämtar hushållssopor på entreprenad av Stockholms stad. Anticimex har varit på flera besök och lagt ut råttgift, och BK Fastighetservice har täppt igen hål i källaren och i hyreslokalerna, vilket har blivit kostsamt för föreningen.

Fönstermontering

På uppdrag av SL har firman Nordic House under året satt in extra fönsterglas i de lägenheter som har sovrum vettande mot Roslagsbanan. Detta med anledning av att Roslagsbanan i framtiden kommer att få tätare turer och SL därför vill förebygga bullerstörningar. Fönstermonteringen skedde i samtliga berörda lägenheter (med några undantag, på respektive medlems begäran).

Lägenhetsbyten och nya medlemmar

Åtta lägenheter i föreningen bytte ägare under året.

	<i>Nya medlemmar</i>	<i>Gamla medlemmar</i>
Lgh 11	Jessica Waage	Marcus Bergström Björn
Lgh 15	Karl Höglund	Familjen Wikström/Regnö
Lgh 17	Kamjar Hajabdolahi	Robert Barani
Lgh 21	Elin, Carin och Gabrielle Djurén	Jakob Sandström
Lgh 35	Patrik Forslind	Frederika Schönbeck
Lgh 43	Mats och Annelie Falk	Familjen von Garaguly/Johansson
Lgh 51	Sara, Christer och Eva-Lotta Gustin	Familjen Wahlström
Lgh 55	Johanna Daregård Thörnqvist	Anna Keijer

Fyra medlemmar har med styrelsens tillstånd hyrt ut sin lägenhet i andrahand.

Styrelsen har successivt infört förbättrade rutiner för information till nya medlemmar och om andrahandsuthyrningar, och planerar att fortsätta det arbetet.

Händelser som inträffat efter räkenskapsårets slut

- Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 10 % från den 1 juli 2013, för att stärka föreningens ekonomi i allmänhet och för att höja beredskapen för kommande reoveringar i synnerhet.
- Arbetet med att upprätta en långsiktig teknisk underhållsplan har inletts, i samarbete med Restate.
- Elarbeten i husets allmänna utrymmen har utförts av elektrikern Kjell Söderman, för att förbättra säkerheten i huset.

Som en ytterligare brandskyddsåtgärd har han samt en ledamot i styrelsen besökt husets lägenheter för att kontrollera ifall de brandvarnare som köpts in av föreningen finns uppsatta, om alla lägenheter har jordfelsbrytare och om det finns felaktigt installerade köksfläktar. Protokoll sammanställs så snart styrelsen fått tillgång till samtliga lägenheter.

- Provmemskapet i Bostadsrätterna har bland annat inneburit att ledamöter i styrelsen kunnat ta del av organisationens kursutbud (vilket hittills utnyttjats under sammanlagt fyra kurskvällar). Styrelsens samlade kunskap i ekonomistyrning har höjts, bland annat med en genomgång av elementa i balans- och resultaträkning.
- På LL-bolagens rekommendation har vi numera sophämtning fyra gånger i veckan (istället för som tidigare tre).
- Under städdagen i april rensades den gamla torkvinden och övriga allmänna utrymmen på vinden ut. Gamla möbler, skräp och övergivet bråte sorterades efter material och skänktes till välgörenhetsorganisationer respektive kördes till miljöstationen i Bromma för återvinning.
- Hemsidan har flyttats över till Bostadsrätternas domän (<http://brfroslagsbanan1.bostadsratterna.se>) och fått en rejäl påfyllning av innehåll.

Framtida underhålls- och renoveringsbehov

Styrelsen har som framgår ovan beställt en teknisk underhållsplan från Restate för att få en långsiktig handlingsplan för underhållning och renoveringar, hjälp med hur vi ska prioritera bland vad som behöver göras och en preliminär kostnadsbedömning. Förhoppningen är att denna underhållsplan kommer att bli ett viktigt styrdokument de närmaste åren.

Taket är troligen bitvis i behov av renovering, liksom husets sockel. Den 32 år gamla värmepannan kommer att behövas bytas ut inom en snar framtid.

Tvättstugan behöver en översyn vad gäller maskinernas funktion och ventilation, vilket styrelsen inlett arbetet med, och vi har även tagit in offerter för uppfräschning av "källaren".

Renovering och putsning av fasaden gjordes i slutet av 1990-talet och bedöms ej som det mest akuta, med undantag för sockeln.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 015 601
årets förlust	-216 544
	-4 232 145
behandlas så att	
Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	81 285
i ny räkning överföres	-4 313 430
	-4 232 145

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

W

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Rörelsens intäkter	1	1 016 298	947 205
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel	2	-108 644	-91 931
Reparationer	3	-5 047	-14 118
Periodiskt underhåll	4	-10 720	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-243 521	-282 699
Övriga driftskostnader	6	-25 166	-25 348
Fastighetsskatt	7	-67 900	-65 260
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-117 583	-57 493
Styrelsekostnader	9	-9 257	-9 141
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	-350 990	-311 817
		-938 828	-857 807
Rörelseresultat		77 469	89 398
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	7 103	2 122
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-300 366	-302 254
		-293 263	-300 132
Resultat efter finansiella poster		-215 794	-210 734
Resultat före skatt		-215 794	-210 734
Skatt ändrad taxering	13	-750	37 040
Årets resultat		-216 544	-173 694

M

Balansräkning

Not 2012-12-31 2011-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	14	13 746 285	13 849 730
Stambyte	15	1 348 069	1 482 875
Driftkontr fjärrvärme	16	0	6 582
Trapphus	17	78 520	94 247
UPC TV-inst/ansl 1999	18	0	3 812
Omläggning gasservis	19	8 306	11 076
Tvättstuga	20	281 066	317 560
Fönster	21	91 727	98 783
Fastighetsförbättringar	22	3 354	4 473
Innegård	23	744 410	0
		16 301 737	15 869 138

Summa anläggningstillgångar

16 301 737 15 869 138

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	24	61 403	48 936
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	26 259	23 024
		87 662	71 960

Kassa och bank

	26	139 103	23 609
Summa omsättningstillgångar		226 765	95 569

SUMMA TILLGÅNGAR

16 528 502 15 964 707

M

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	27		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		9 523 249	9 523 249
Upplåtelseavgifter		1 237 151	1 237 151
Fond för yttre underhåll		681 777	600 492
Dispositionsfond		57 873	57 873
		11 500 050	11 418 765
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 015 601	-3 760 622
Årets resultat		-216 544	-173 694
		-4 232 145	-3 934 316
Summa eget kapital		7 267 905	7 484 449
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	28	8 952 379	8 214 743
Övriga skulder	29	79 050	79 050
Summa långfristiga skulder		9 031 429	8 293 793
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	30	91 404	54 393
Övriga kortfristiga skulder	31	14 864	2 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	122 901	129 616
Summa kortfristiga skulder		229 168	186 465
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 528 502	15 964 707
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		9 138 000	8 500 000
		9 138 000	8 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

21

Tilläggsupplysningar

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderat till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Hysesintäkterna periodiseras i enlighet med hyresavtal varvid endast en del av intäkten avser aktuell period redovisas. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid. Hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Avskrivningar enligt plan baserad på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas baserat på anskaffningsvärdet:

Byggnader:	1 %
Mark:	Ingen avskrivning
Stambyte:	5 %
Driftkontr fjärrvärme:	10 %
Trapphus:	6,67 %
UPC TV-inst/ansl 1999:	10 %
Omläggning gasservis:	10 %
Tvättstuga:	6,67 %
Fönster:	5 %
Fastighetsförbättringar:	10 %
Innegård:	5 %

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs årligen med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

M

Noter

Not 1 Rörelseintäkter

	2012	2011
Rörelseintäkter		
Årsavgifter	-690 067	-639 795
Hyror lokaler momspliktig	-310 437	-303 371
Intäkter överlåtelse/pantsättningar	-13 086	-2 986
Debiterad indrivning	-2 750	-1 080
Öresutjämning	42	27
	-1 016 298	-947 205

Not 2 Fastighetsskötsel

	2012	2011
Fastighetsskötsel entreprenad	24 735	24 735
Fastighetsskötsel enligt beställning	43 109	9 022
Städning entreprenad	22 593	28 468
Städning enligt beställning	0	1 910
Mattor	2 820	2 325
Besiktningkostnader	5 396	2 516
Serviceavtal	0	6 222
Hisserviceavtal	2 823	9 981
Förbrukningsmateriel	7 169	6 752
	108 645	91 931

Not 3 Reparationer

	2012	2011
Lås	0	1 063
Soprum	0	910
VVS	675	1 221
Värmeanläggning	0	0
Ventilation	0	3 026
Elinstallationer	0	3 358
Hiss	2 559	2 715
Tak	1 814	1 824
Fönster	0	0
	5 048	14 117

Not 4 Värmeanläggning

	2012	2011
Värmeanläggning	10 720	0
	10 720	0

Not 5 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2012	2011
Elkostnad	19 180	22 919
Värmekostnader	162 640	207 174
Vattenkostnader	42 348	31 190
Sophämtning	13 794	9 483
Grovsopor	1 922	5 099
Snöröjning	3 638	6 834
	243 522	282 699

Not 6 Övriga driftskostnader

	2012	2011
Fastighetsförsäkring	19 158	17 533
Självrisk	0	0
Kabel-TV	6 008	7 814
	25 166	25 347

Not 7 Fastighetsskatt

	2012	2011
Fastighetsskatt	67 900	65 260
	67 900	65 260

M

Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2012	2011
Datakommunikation	2 508	73
Förvaltningskostnader	0	52 671
Revisionsarvoden-extern	20 000	-20 000
Trivselkostnader	1 319	1 476
Arvode - ekonomisk förvaltning	56 604	0
Administration	7 970	11 045
Korttidsinventarier	2 910	5 330
Konsultkostnader	1 000	0
Föreningsavgifter	11 063	6 898
Korrigerig tidigare år	1 450	0
Övriga externa kostnader	12 760	0
	117 584	57 493

Not 9 Styrelsekostnader

	2012	2011
Styrelsearvode	8 000	6 000
Arbetsgivaravgifter	1 257	3 141
	9 257	9 141

Not 10 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2012	2011
Avskrivningar byggnader	103 445	103 445
Avskrivningar stambyte	134 806	134 806
Avskrivningar driftkontroll fjärrvärme	6 582	6 585
Avskrivningar trapphus	15 727	15 727
Avskrivningar UPC TV-inst/ansl 1999	3 812	3 815
Avskrivningar omläggning gasservis.	2 770	2 770
Avskrivningar tvättstuga	36 494	36 494
Avskrivningar fönster	7 056	7 056
Avskrivningar fastighetsförbättringar	1 119	1 119
Avskrivningar innegård	39 179	0
	350 990	311 817

M

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012	2011
Ränteintäkter	-23	-10
Dröjsmålsränta avgifter och hyror	-6 738	-1 652
Skatteränta-ej skattepliktig	-342	-460
	-7 103	-2 122

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012	2011
Låneräntor långfristiga	298 671	300 339
Ränta checkräkning	1 534	2 759
Kostnadsräntor skattekonto	0	-50
Övriga kostnadsräntor	161	0
Räntebidrag	0	-794
	300 366	302 254

Not 13 Skatt ändrad taxering

	2012	2011
Skatt ändrad taxering	750	-37 040
	750	-37 040

Not 14 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 780 375	14 780 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 780 375	14 780 375
Ingående avskrivningar	-930 645	-827 200
Årets avskrivningar	-103 445	-103 445
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 034 090	-930 645
Utgående redovisat värde	13 746 285	13 849 730
Taxeringsvärden byggnader	11 090 000	11 090 000
Taxeringsvärden mark	16 005 000	16 005 000
	27 095 000	27 095 000

M

Not 15 Stambyte

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 696 129	2 696 129
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 696 129	2 696 129
Ingående avskrivningar	-1 213 254	-1 078 448
Årets avskrivningar	-134 806	-134 806
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 348 060	-1 213 254
Utgående redovisat värde	1 348 069	1 482 875

Not 16 Driftkontroll fjärrvärme

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	65 847	65 847
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 847	65 847
Ingående avskrivningar	-59 265	-52 680
Årets avskrivningar	-6 582	-6 585
Utgående ackumulerade avskrivningar	-65 847	-59 265
Utgående redovisat värde	0	6 582

Not 17 Trapphus

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	235 782	235 782
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	235 782	235 782
Ingående avskrivningar	-141 535	-125 808
Årets avskrivningar	-15 727	-15 727
Utgående ackumulerade avskrivningar	-157 262	-141 535
Utgående redovisat värde	78 520	94 247

M

Not 18 UPC TV-inst/ansl 1999

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 147	38 147
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 147	38 147
Ingående avskrivningar	-34 335	-30 520
Årets avskrivningar	-3 812	-3 815
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 147	-34 335
Utgående redovisat värde	0	3 812

Not 19 Omläggning gasservis

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 696	27 696
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 696	27 696
Ingående avskrivningar	-16 620	-13 850
Årets avskrivningar	-2 770	-2 770
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 390	-16 620
Utgående redovisat värde	8 306	11 076

Not 20 Tvättstuga

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	547 139	547 139
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	547 139	547 139
Ingående avskrivningar	-229 579	-193 085
Årets avskrivningar	-36 494	-36 494
Utgående ackumulerade avskrivningar	-266 073	-229 579
Utgående redovisat värde	281 066	317 560

M

Not 21 Fönster

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	141 119	141 119
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 119	141 119
Ingående avskrivningar	-42 336	-35 280
Årets avskrivningar	-7 056	-7 056
Utgående ackumulerade avskrivningar	-49 392	-42 336
Utgående redovisat värde	91 727	98 783

Not 22 Fastighetsförbättringar

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 187	11 187
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 187	11 187
Ingående avskrivningar	-6 714	-5 595
Årets avskrivningar	-1 119	-1 119
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 833	-6 714
Utgående redovisat värde	3 354	4 473

Not 23 Innegård

	2012-12-31	2011-12-31
Inköp	783 589	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	783 589	
Ingående avskrivningar	0	
Årets avskrivningar	-39 179	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 179	
Utgående redovisat värde	744 410	

M

Not 24 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Avgifter och hyror avräkn	0	380
Avräkning skatter och avgifter	24 924	22 113
Skatteskulder	-67 900	-65 260
Avräkning fastighetsskatt	104 379	104 379
Redovisningskonto moms	0	-16 404
Övriga kortfrist skulder	0	3 728
	61 403	48 936

Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda kostnader	22 138	22 219
Upplupna intäkter	0	805
Aviserad amortering	4 121	0
	26 259	23 024

Not 26 Kassa och bank

	2012-12-31	2011-12-31
Checkräkning	139 103	23 609
	139 103	23 609

Not 27 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Disposi-tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	9 523 249	1 237 151	600 492	57 873	-3 760 623	-173 694
Disposition av föregående års resultat:			81 285		-254 979	173 694
Årets resultat						-216 544
Belopp vid årets utgång	9 523 249	1 237 151	681 777	57 873	-4 015 602	-216 544

M

Not 28 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2012-12-31	Lånebelopp 2011-12-31
Stadshypotek 207441	3,190	2013-03-11	300 000	300 000
Stadshypotek 453629	3,630	2014-06-01	914 376	923 664
Stadshypotek 474842	3,180	2013-09-01	2 100 000	2 100 000
Stadshypotek 551219	3,290	2014-04-30	800 000	0
Stadshypotek 558302	3,780	2014-06-01	480 470	489 324
Stadshypotek 558303	3,890	2013-06-01	2 325 107	2 348 593
Stadshypotek 607554	2,860	2014-12-01	2 032 426	2 053 162
			8 952 379	8 214 743

Not 29 Hyresdeposition

	2012-12-31	2011-12-31
Hyredeposition	-79 050	-79 050
	-79 050	-79 050

Not 30 Leverantörsskulder

	2012-12-31	2011-12-31
Leverantörsskulder	-91 404	-54 393
	-91 404	-54 393

Not 31 Övriga kortfristiga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Betald källskatt	0	-1 200
Avräkning sociala avgifter	0	-1 256
Redovisningskonto moms	-14 864	-16 404
	-14 864	-18 860

M

Not 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna arvoden	-6 000	-8 000
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	-1 885	-3 770
Upplupna räntekostnader	-15 972	-7 224
Förutbetalda hyror/avgifter	-74 108	-28 556
Övriga upplupna kostnader	-4 935	-82 066
Beräknat revisionsarvode	-20 000	0
	-122 900	-129 616

75

Föreningens årliga städdag ägde rum den 10 november 2012, med god uppslutning och ett 20-tal boende i huset närvarande. En av medlemmarna, Edward Blom, lagade köttgryta till alla som varit med.

Under december månad inleddes en vindsröjning, och ett stort antal möbler som länge stått övergivna på vinden – kvarlämnade av en före detta medlem – skänktes till den ideella föreningen Kris.

Tvättstugan

Tvättstugan har haft vissa problem med ventilationen och med driftsstörningar, varför reparatör från Leda AB tillkallats.

Soprum/källare

Vi har under året haft besök av råttor i soprummet, vilket föranlett klagomål från LL-bolagen som hämtar hushållssopor på entreprenad av Stockholms stad. Anticimex har varit på flera besök och lagt ut råttgift, och BK Fastighetservice har täppt igen hål i källaren och i hyreslokalerna, vilket har blivit kostsamt för föreningen.

Fönstermontering

På uppdrag av SL har firman Nordic House under året satt in extra fönsterglas i de lägenheter som har sovrum vettande mot Roslagsbanan. Detta med anledning av att Roslagsbanan i framtiden kommer att få tätare turer och SL därför vill förebygga bullerstörningar. Fönstermonteringen skedde i samtliga berörda lägenheter (med några undantag, på respektive medlems begäran).

Lägenhetsbyten och nya medlemmar

Åtta lägenheter i föreningen bytte ägare under året.

	<i>Nya medlemmar</i>	<i>Gamla medlemmar</i>
Lgh 11	Jessica Waage	Marcus Bergström Björn
Lgh 15	Karl Höglund	Familjen Wikström/Regnö
Lgh 17	Kamjar Hajabdolahi	Robert Barani
Lgh 21	Elin, Carin och Gabrielle Djurén	Jakob Sandström
Lgh 35	Patrik Forslind	Frederika Schönbeck
Lgh 43	Mats och Annelie Falk	Familjen von Garaguly/Johansson
Lgh 51	Sara, Christer och Eva-Lotta Gustin	Familjen Wahlström
Lgh 55	Johanna Daregård Thörnqvist	Anna Keijer

Fyra medlemmar har med styrelsens tillstånd hyrt ut sin lägenhet i andrahand.

Styrelsen har successivt infört förbättrade rutiner för information till nya medlemmar och om andrahandsuthyrningar, och planerar att fortsätta det arbetet.

Händelser som inträffat efter räkenskapsårets slut

- Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 10 % från den 1 juli 2013, för att stärka föreningens ekonomi i allmänhet och för att höja beredskapen för kommande renoveringar i synnerhet.
- Arbetet med att upprätta en långsiktig teknisk underhållsplan har inletts, i samarbete med Restate.
- Elarbeten i husets allmänna utrymmen har utförts av elektrikern Kjell Söderman, för att förbättra säkerheten i huset.

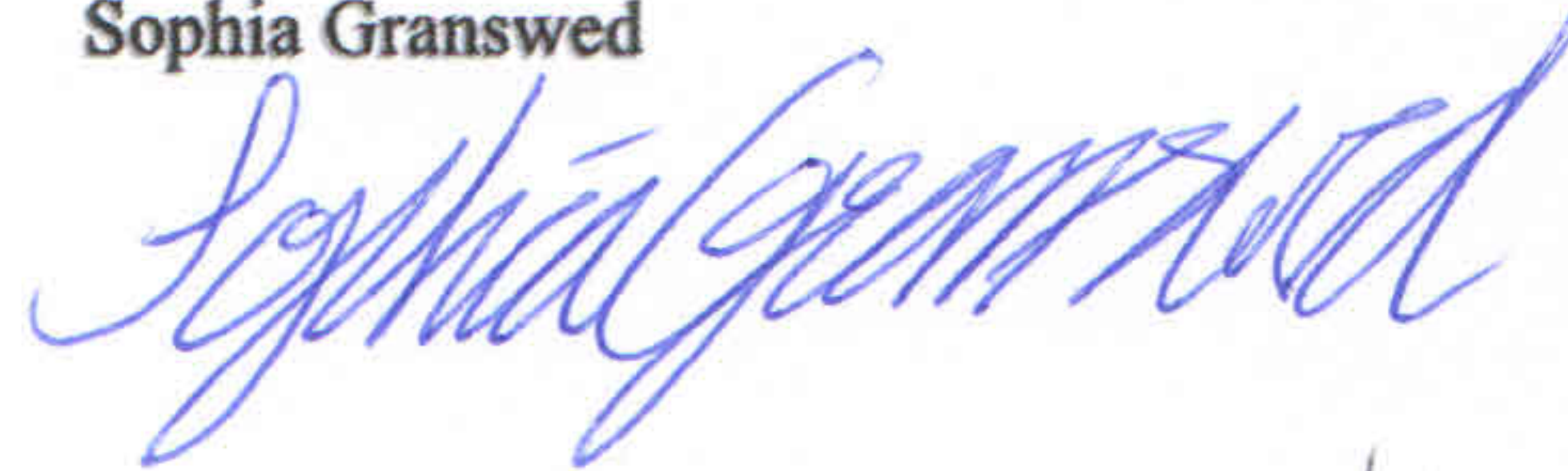
Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm den 26/5 2013




Joakim Enwall

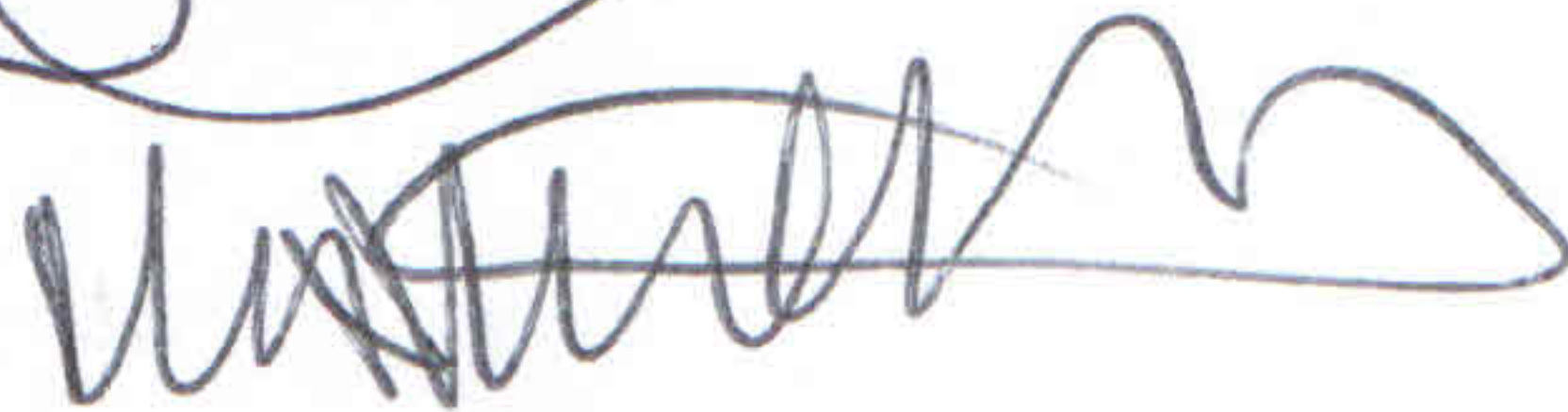
Sophia Granswed



Helen Kraver

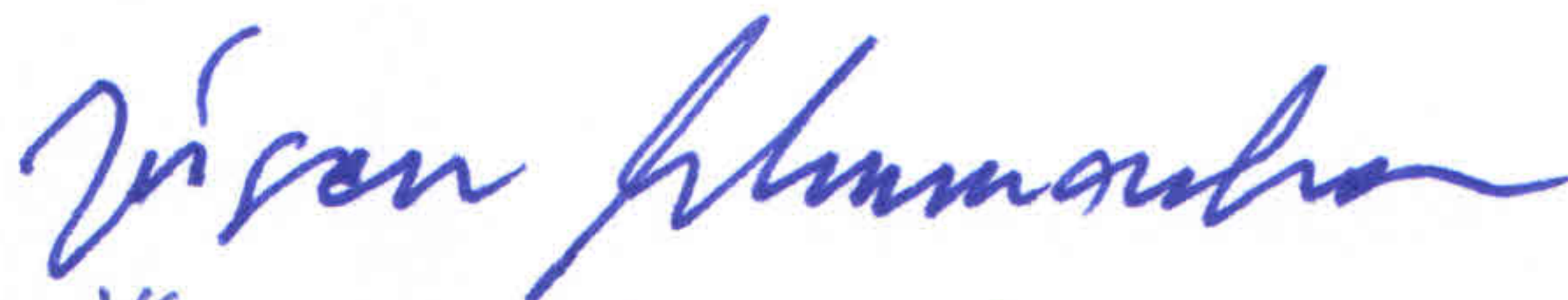


Gunilla Kinn Blom



Maximilian Mellfors

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/5 2013



Jörgen Schumacher

Aukt. revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Roslagsbanan 1

Org. nr 769 601-3957

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Roslagsbanan 1 för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rätt visande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i årsredovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning

per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Roslagsbanan 1 för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisning bedömt om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stocksund den 27 maj 2013



Jörgen Schumacher

Auktoriserad revisor