

Årsredovisning 2017

BRF ROSLAGSBANAN 1 769601-3957

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

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

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

Handwritten initials:
JS, AS, PF, JS, F

Förvaltningsberättelse

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
Johan Gustavsson	Ledamot
Johanna Stjernerahl	Ledamot
Patrik Forslind	Ledamot
Joakim Enwall	Ledamot
Annica Larsson	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 2017-05-16. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Th JS PF
AS F

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 vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Th JS PF
FS F

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 168	1 165	1152
Resultat efter fin. poster	-35	-87	-27
Soliditet, %	42	42	42
Yttre fond	1 158	1 047	952
Taxeringsvärde	37 107	37 107	31 524
Bostadsyta, kvm	1 236	1 234	1 234
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	660	661	661
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 214	7 278	7 330
Genomsnittlig skuldränta, %	1,79	1,91	2,03
Belåningsgrad, %	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

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	9 523	-	-	9 523
Upplåtelseavgifter	1 237	-	-	1 237
Fond, yttre underhåll	1 047	-	111	1 158
Dispositionsfond	58	-58	-	0
Balanserat resultat	-5 053	-87	-53	-5 193
Årets resultat	-87	87	-35	-35
Eget kapital	6 725	-58	23	6 690

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 193
Årets resultat	-35
Totalt	-5 228

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	111
Balanseras i ny räkning	-5 339
	-5 228

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Handwritten signatures and initials: 76, 25, PF, 44, F

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 168	1 165
Rörelseintäkter		15	3
Summa rörelseintäkter		1 183	1 168
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-592	-538
Övriga externa kostnader	8	-54	-114
Personalkostnader	9	-39	-37
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-369	-392
Summa rörelsekostnader		-1 055	-1 082
Rörelseresultat		128	86
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-163	-174
Summa finansiella poster		-163	-172
Resultat efter finansiella poster		-35	-87
Årets resultat		-35	-87

76
FS PF
F

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	14 945	15 314
Summa materiella anläggningstillgångar		14 945	15 314
Summa anläggningstillgångar		14 945	15 314
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		146	141
Övriga fordringar	12	6	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	42	24
Summa kortfristiga fordringar		194	171
Kassa och bank			
Kassa och bank		923	684
Summa kassa och bank		923	684
Summa omsättningstillgångar		1 117	855
Summa tillgångar		16 062	16 169

JS 76
FS PF
F

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 760	10 818
Fond för yttre underhåll		1 158	1 047
Summa bundet eget kapital		11 918	11 865
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 193	-5 053
Årets resultat		-35	-87
Summa fritt eget kapital		-5 228	-5 140
Summa eget kapital		6 690	6 725
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	8 868	8 981
Övriga långfristiga skulder		79	79
Summa långfristiga skulder		8 947	9 060
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		49	0
Leverantörsskulder		100	84
Skatteskulder		11	7
Övriga kortfristiga skulder		20	43
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	245	250
Summa kortfristiga skulder		425	384
Summa eget kapital och skulder		16 062	16 169

26
JS PF
AS F

Kassaflödesanalys

	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Likvida medel vid årets början	684	561
Resultat efter finansiella poster	-35	-87
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	369	392
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	335	306
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-24	-122
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-8	176
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	303	360
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-173
Kassaflöde från investeringar	0	-173
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-64	-64
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-64	-64
Årets kassaflöde	239	123
Likvida medel vid årets slut	923	684

76
75 PF
45 F

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Roslagsbanan 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1, 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.

Föreningen tillämpar komponentavskrivning med avskrivningstider:

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 1 315 SEK per lägenhet.

Not 2, Rörelseintäkter	2017	2016
Hysesintäkter, lokaler	316	327
Årsavgifter, bostäder	816	816
Övriga intäkter	52	25
Summa	1 183	1 168

JS
FS
26
PF
F

Not 3, Fastighetsskötsel	2017	2016
Besiktning och service	5	9
Fastighetsskötsel	59	35
Snöskottning	4	1
Städning	26	26
Övrigt	6	2
Summa	100	73

Not 4, Reparationer	2017	2016
Reparationer	19	36
Summa	19	36

Not 5, Planerade underhåll	2017	2016
Stamspolning	32	0
Hiss Avtal	0	1
Summa	32	1

Not 6, Taxebundna kostnader	2017	2016
Fastighetsel	19	19
Sophämtning	30	41
Uppvärmning	215	221
Vatten	40	38
Summa	304	319

Not 7, Övriga driftskostnader	2017	2016
Bredband	35	7
Fastighetsförsäkringar	25	24
Fastighetsskatt	73	71
Kabel-TV	4	8
Summa	137	110

JS JS PF
FS F

Not 8, Övriga externa kostnader	2017	2016
Förbrukningsmaterial	0	1
Juridiska kostnader	0	20
Kameral förvaltning	46	48
Revisionsarvoden	-10	10
Övriga förvaltningskostnader	18	36
Summa	54	114

Not 9, Personalkostnader	2017	2016
Sociala avgifter	9	8
Styrelsearvoden	30	29
Summa	39	37

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	161	172
Övriga räntekostnader	3	2
Summa	163	174

Not 11, Byggnad och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	19 790	19 618
Årets inköp	0	173
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	19 790	19 790
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 476	-4 084
Årets avskrivning	-369	-392
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 846	-4 476
Utgående restvärde enligt plan	14 945	15 314
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 436</i>	<i>4 436</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 526	12 526
Taxeringsvärde mark	24 581	24 581
Summa	37 107	37 107

FS 26 PE
F

Not 12, Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	6	6
Summa	6	6

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Bredband	3	3
Försäkringspremier	13	12
Förvaltning	12	0
Kabel-TV	2	-2
Räntor	0	1
Vatten	0	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	10
Summa	42	24

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Stadshypotek	2018-03-05	1,40 %	466	466
Stadshypotek	2018-12-01	1,50 %	1 931	1 951
Stadshypotek	2018-02-09	1,40 %	253	255
Stadshypotek	2019-09-01	1,35 %	2 011	2 032
Stadshypotek	2018-03-05	1,40 %	901	901
Stadshypotek	2018-03-13	1,40 %	270	282
Stadshypotek	2018-06-01	2,92 %	2 313	2 313
Stadshypotek	2018-04-30	1,40 %	772	780
Summa			8 917	8 981
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			49	

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Beräknat revisionsarvode	10	10
El	2	2
Förutbetalda avgifter/hyror	155	145
Förvaltning	-0	5
Löner	30	30
Sociala avgifter	9	9
Städning	2	2
Uppvärmning	32	32
Utgiftsräntor	5	5
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	10
Summa	245	250

AS JB PF
F

Not 16, Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Totalt uttagna pantbrev	9 138	9 138
Summa	9 138	9 138

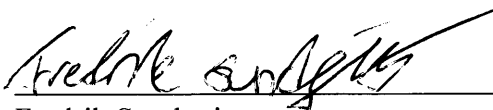
Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Inför flytt av vindsförråd till bottenplan har avtalet med hyresgästen som tidigare bedrivit Däckverkstaden sagts upp.

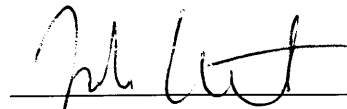
Underskrifter

Stockholm, 2018 - 05 - 14

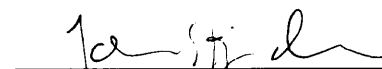
Ort och datum



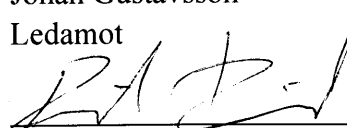
Fredrik Sundqvist
Ordförande



Johan Gustavsson
Ledamot



Johanna Stjerndahl
Ledamot




Patrik Forslind
Ledamot



Joakim Enwall
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 05 - 16



Inga-Lill Ståhl
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 2017. 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 förr räkenskapsåret.

Stockholm 2018-05-16


Inga-Lill Ståhl
Revisor