

Årsredovisning
för
Brf Roslagsbanan 2

716460-2539

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Roslagsbanan 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadrättsföreningen Brf Roslagsbanan 2 upplåter bostadsrätter i Stockholm på adressen Valhallavägen 49. Fastigheten byggdes 1931 och föreningen bildades 1988. Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Maria Isacson, ledamot

Lena Löfblad, ledamot

Benjamin Kaufman, ledamot

Eva Karpe, suppleant

REVISOR

María Johansson, Grant Thornton Sweden AB

VALBEREDNING

Marija Kaufman

FÖRENINGSFRÅGOR

Ordinarie stämma hölls den 30 augusti 2018

Styrelsen har löpande under året haft 11 protokollförda möten.

FASTIGHETEN

Föreningen omfattar 35 bostadslägenheter och 3 lokaler, fördelade enligt nedan.

1 rok/kokvrå	24 st	604 kvm	varav 24 kvm är 1 st hyresrätt
2 rok/kokvrå	10 st	572 kvm	varav 60 kvm är 1 st hyresrätt
3 rok	1 st	82 kvm	
Lokal	3 st	161 kvm	
Totalt		1419 kvm	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa

FÖRVALTNING

Kameral förvaltning har skötts av Effektiv Förvaltning AB.

EKONOMI

Årsavgifterna sänktes från januari 2018 med 25%.

Ekonomi i detalj framgår av efterföljande resultat och balansräkning med tillhörande noter.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Styrelsens ledamöter har under räkenskapsåret erhållit 45 500 SEK i ordinarie ersättning, exklusive sociala avgifter om 14 296 SEK

Föreningen har sitt säte i Stockholm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Årsavgifterna har sänkts med 25%
- Nya stadgar har antagits.
- OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) har genomförts
- Upphandling av fasadrenovering har påbörjats

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 162	1 333	1 318	1 315
Resultat efter finansiella poster	-93	-171	-1 466	-105
Soliditet (%)	82,8	78,0	82,0	67,0
Balansomslutning	26 059	26 314	26 466	27 324
Årsavgifter Bostäder	591	773	773	773

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	18 407 548	7 444 325	1 127 725	-5 192 203	-171 474	21 615 921
Balanseras i ny räkning				-171 474	171 474	0
Förändring underhållsfond			116 337	-116 337		0
Årets resultat					-92 610	-92 610
Belopp vid årets utgång	18 407 548	7 444 325	1 244 062	-5 480 014	-92 610	21 523 311

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 480 014
årets förlust	-92 610
	-5 572 624

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	116 337
i ny räkning överföres	-5 688 961
	-5 572 624

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

fp

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 161 600	1 333 272
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 161 600	1 333 272
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-710 122	-889 129
Övriga externa kostnader	4	-56 957	-67 322
Personalkostnader	5	-59 796	-117 752
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-376 933	-376 933
Summa rörelsekostnader		-1 203 808	-1 451 136
Rörelseresultat		-42 208	-117 864
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 607	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 009	-53 618
Summa finansiella poster		-50 402	-53 610
Resultat efter finansiella poster		-92 610	-171 474
Resultat före skatt		-92 610	-171 474
Årets resultat		-92 610	-171 474

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	24 930 717	25 307 650
Summa materiella anläggningstillgångar		24 930 717	25 307 650
Summa anläggningstillgångar		24 930 717	25 307 650
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		255 679	227 270
Övriga fordringar		7 102	109
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	31 175	8 391
Summa kortfristiga fordringar		293 956	235 770
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		829 743	770 330
Summa kassa och bank		829 743	770 330
Summa omsättningstillgångar		1 123 699	1 006 100
SUMMA TILLGÅNGAR		26 054 416	26 313 750

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 407 548	18 407 548
Upplåtelseavgifter		7 444 325	7 444 325
Fond för yttre underhåll		1 244 062	1 127 725
Summa bundet eget kapital		27 095 935	26 979 598
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 480 014	-5 192 203
Årets resultat		-92 610	-171 474
Summa fritt eget kapital		-5 572 624	-5 363 677
Summa eget kapital		21 523 311	21 615 921
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8		
	9	4 013 889	4 127 272
Summa långfristiga skulder		4 013 889	4 127 272
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		115 972	115 972
Förskott från kunder		0	363
Leverantörsskulder		14 318	57 734
Skatteskulder		6 734	14 965
Övriga skulder		46 143	69 625
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	334 049	311 898
Summa kortfristiga skulder		517 216	570 557
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 054 416	26 313 750

AP

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning för mindre företag

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningstid används.

Typ	Antal år
Byggnad	56

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	696 797	912 465
Hysesintäkter bostäder	83 946	90 000
Hysesintäkter lokal moms	277 538	272 924
Fastighetsskatt moms	27 828	27 828
Andrahandsavgifter	29 925	22 452
Överlåtelseavgift	2 274	6 690
Pantsättningsavgift	910	894
Övriga intäkter	42 300	0
Öresutjämning	81	20
	1 161 599	1 333 273

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	3 023	7 820
Fastighetsstädning	32 649	69 034
Hissbesiktning	2 570	0
El	27 227	24 688
Uppvärmning	255 375	271 586
Vatten & Avlopp	49 671	47 439
Sophämtning / Renhållning	61 800	62 738
Fastighetsförsäkring	26 540	36 642
Kabel-TV	37 574	44 165
Fastighetsavgift / skatt	78 585	77 815
Reparation och underhåll	60 244	92 990
Reparation och underhåll hiss	33 364	84 471
Reparation och underhåll VVS	41 500	69 742
	710 122	889 130

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Revisionsarvode	11 219	8 224
Kameral förvaltning	27 787	37 890
Övriga kostnader, porto, admin m.m	10 469	9 938
Bankkostnader	3 590	1 835
Övriga externa kostnader	2 762	0
Tillsynsavgifter	1 130	9 435
	56 957	67 322

Not 5 Personal

	2018	2017
Styrelsearvode	45 500	89 600
Sociala avgifter enligt lag och avtal	14 296	28 152
	59 796	117 752

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 175 301	21 175 301
Ingående anskaffningsvärden mark	9 274 744	9 274 744
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 450 045	30 450 045
Ingående avskrivningar	-5 142 395	-4 765 462
Årets avskrivningar	-376 933	-376 933
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 519 328	-5 142 395
Utgående redovisat värde	24 930 717	25 307 650
Taxeringsvärden byggnader	14 267 000	14 267 000
Taxeringsvärden mark	24 512 000	24 512 000
	38 779 000	38 779 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Trygg-Hansa Försäkring	9 074	8 391
ComHem	12 895	0
Effektiv Förvaltning	9 206	0
	31 175	8 391

Not 8 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen	3 434 029	3 550 001
	3 434 029	3 550 001

Not 9 Långfristiga skulder


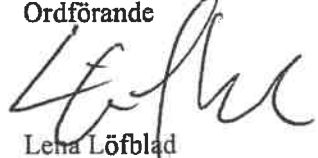
	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek 962766 1,75%	973 652	983 612
Stadshypotek 924708 1,45%	465 979	535 223
Stadshypotek 947184 1,75%	616 161	642 573
Stadshypotek 921201 0,75%	1 027 921	1 035 688
Stadshypotek 921200 1,45%	1 046 148	1 046 148
Kort del av långfristigt lån	-115 972	-115 972
	4 013 889	4 127 272

Not 10 Upplupna kostnader förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsinsbetalda avgifter/hyror	289 440	289 732
Upplupna utgiftsräntor	6 837	8 170
Sophämtning SUEZ	3 554	
Fjärrvärme	31 859	34 729
EL	2 359	2 194
Bokslutsjusteringar		-22 927
	334 049	311 898

UNDERSKRIFTER

Stockholm 20 / 5 2019


Maria Isacsson
Ordförande

Lena Löfblad


Benjamin Kaufman

Min revisionsberättelse har lämnats 23 maj 2019



Maria Johansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Roslagsbanan 2
Org.nr. 716460-2539

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31.

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 2018 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning i föreningen för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31 samt av förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande

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

Norrköping den 23 maj 2019

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor