

Årsredovisning
för
Brf Roslagsbanan 2

716460-2539

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Roslagsbanan 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen 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

Jennifer Österlund, ledamot

Eva Karpe, suppleant

Olivia Lindh, suppleant

REVISOR

Maria Johansson, Grant Thornton Sweden AB

VALBEREDNING

Julia Wilhelmsson

FÖRENINGSFÖRÅGÖR

Ordinarie stämma hölls den 15 dec 2020

Styrelsen har löpande under året haft 11 protokollförda möten.

FASTIGHETEN

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

1 rok/kokvrå	25 st	604 kvm	varav 24 kvm är 1 st hyresrätt
2 rok/kokvrå	9 st	572 kvm	
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

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

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Styrelsens ledamöter har under räkenskapsåret erhållit 47 300 SEK i ordinarie ersättning, exklusive sociala avgifter om 14 861 SEK

Föreningen har sitt säte i Stockholm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Fasadenovering har påbörjats under året
- Beslut fattades om att byta ekonomisk förvaltare. Ny förvaltare från årsskiftet 2020/2021 är AllaBrf.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 147	1 138	1 162	1 333
Resultat efter finansiella poster	-4 322	-1 204	-93	-171
Soliditet (%)	78,7	78,5	82,8	78,0
Balansomslutning	26 882	25 743	26 059	26 314
Årsavgifter Bostäder	591	591	591	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	1 360 399	-5 688 961	-1 202 624	20 320 687
Förändring underhållsfond			159 978	-159 978		0
Upplåtelse av ny bostadsrätt	996 062	4 153 938				5 150 000
Dispoition av fg års resultat:				-1 202 624	1 202 624	0
Årets resultat					-4 321 564	-4 321 564
Belopp vid årets utgång	19 403 610	11 598 263	1 520 377	-7 051 563	-4 321 564	21 149 123

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 051 563
årets förlust	-4 321 564
	-11 373 127

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	159 978
	-11 533 105
	-11 373 127

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 147 271	1 138 429
Övriga rörelseintäkter		29 287	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 176 558	1 138 429
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 830 486	-772 080
Övriga externa kostnader	4	-167 329	-1 079 309
Personalkostnader	5	-62 161	-61 110
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-382 666	-376 933
Summa rörelsekostnader		-5 442 642	-2 289 432
Rörelseresultat		-4 266 084	-1 151 003
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 321	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 801	-51 621
Summa finansiella poster		-55 480	-51 621
Resultat efter finansiella poster		-4 321 564	-1 202 624
Årets resultat		-4 321 564	-1 202 624

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	24 176 851	24 553 784
Inventarier, verktyg och installationer	7	22 930	0
Summa materiella anläggningstillgångar		24 199 781	24 553 784
Summa anläggningstillgångar		24 199 781	24 553 784
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		470 811	389 332
Övriga fordringar		68 468	8 666
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	22 523	35 198
Summa kortfristiga fordringar		561 802	433 196
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 120 494	756 111
Summa kassa och bank		2 120 494	756 111
Summa omsättningstillgångar		2 682 296	1 189 307
SUMMA TILLGÅNGAR		26 882 077	25 743 091

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 403 610	18 407 548
Upplåtelseavgifter		11 598 263	7 444 325
Fond för yttre underhåll		1 520 377	1 360 399
Summa bundet eget kapital		32 522 250	27 212 272
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 051 563	-5 688 961
Årets resultat		-4 321 564	-1 202 624
Summa fritt eget kapital		-11 373 127	-6 891 585
Summa eget kapital		21 149 123	20 320 687
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9		
	10	1 281 223	4 890 072
Summa långfristiga skulder		1 281 223	4 890 072
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		3 595 889	115 972
Förskott från kunder		0	1 607
Leverantörsskulder		685 232	26 988
Skatteskulder		6 812	4 992
Övriga skulder		91 162	50 755
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	72 636	332 018
Summa kortfristiga skulder		4 451 731	532 332
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 882 077	25 743 091

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Principerna är samma som föregående år förutom RedU18. Föregående år har inte räknats om.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningstid används.

Typ	Antal år
Byggnad	56
Inventarier	5

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	732 753	691 538
Hysesintäkter bostäder	18 468	67 653
Hysesintäkter lokal moms	313 090	289 067
Fastighetsskatt moms	6 912	22 599
Andrahandsavgifter	20 419	20 096
Överlåtelseavgift	8 241	4 625
Pantsättningsavgift	5 181	465
Övriga intäkter	42 200	42 375
Öresutjämning	6	10
	1 147 270	1 138 428

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsstädning	38 377	39 052
Hissbesiktning	1 388	3 314
El	30 437	30 139
Uppvärmning	230 636	213 980
Vatten & Avlopp	44 326	50 889
Sophämtning / Renhållning	52 361	56 881
Fastighetsförsäkring	30 937	28 401
Kabel-TV	51 556	53 347
Fastighetsavgift / skatt	85 275	83 455
Reparation och underhåll	4 250 911	82 539
Reparation och underhåll hiss	0	8 658
Reparation och underhåll VVS	14 283	121 426
	4 830 487	772 081

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Revisionsarvode	0	11 239
Kameral förvaltning	39 956	36 825
Övriga kostnader, porto, admin m.m	3 503	1 023
Bankkostnader	3 310	3 909
Övriga externa kostnader	29 249	23 014
Tillsynsavgifter	1 800	3 300
Avflyttningsbidrag	0	1 000 000
Mäklararvode	89 511	0
	167 329	1 079 310

Not 5 Personal

	2020	2019
Styrelsearvode	47 300	46 500
Sociala avgifter enligt lag och avtal	14 861	14 610
	62 161	61 110

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
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	-5 896 261	-5 519 328
Årets avskrivningar	-376 933	-376 933
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 273 194	-5 896 261
Utgående redovisat värde	24 176 851	24 553 784
Taxeringsvärden byggnader	17 165 000	17 165 000
Taxeringsvärden mark	36 161 000	36 161 000
	53 326 000	53 326 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 375	61 375
Inköp	28 663	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 038	61 375
Ingående avskrivningar	-61 375	-61 375
Årets avskrivningar	-5 733	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-67 108	-61 375
Utgående redovisat värde	22 930	0

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Trygg-Hansa Försäkring	10 637	9 663
ComHem	11 886	13 198
Effektiv Förvaltning	0	12 337
	22 523	35 198

Not 9 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen	0	4 426 000
	0	4 426 000

Not 10 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek 197562 1,75%	953 732	963 692
Stadshypotek 165264 1,48%	327 491	396 735
Stadshypotek 183468 0,90%	0	589 749
Stadshypotek 157730 0,80%	0	1 017 565
Stadshypotek 157729 0,80%	0	1 038 303
Stadshypotek 196371 0,849%	0	1 000 000
Kort del av långfristigt lån		-115 972
	1 281 223	4 890 072

På grund av ändrade redovisningsregler måste samtliga lån som villkorsändras/omförhandlas inom ett år från balansdagen redvisas som kortfristiga, även om de är att betrakta som långfristiga till sin natur. Fyra av föreningens lån på sammanlagt 3 595 889 villkorsändras under 2021 och redovisas därför som kortfristiga lån. Den faktiska amorteringen för 2020 har uppgått till 128 932 SEK och förväntas ligga på den nivån även kommande år.

Not 11 Upplupna kostnader förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsinsbetalda avgifter/hyror	38 657	295 508
Upplupna utgiftsräntor	7 765	7 810
Sophämtning SUEZ	0	3 406
Fjärrvärme	24 414	14 500
EL	1 801	10 795
	72 637	332 019

UNDERSKRIFTER

Stockholm / 2021

Maria Isacsson
Ordförande

Lena Löfblad

Jennifer Österlund

Min revisionsberättelse har lämnats

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JENNIFER ÖSTERLUND

Styrelseledamot

Serienummer: 19950224xxxx

IP: 80.216.xxx.xxx

2021-06-09 10:44:17Z



Lena Andréa Löfblad

Styrelseledamot

Serienummer: 19710308xxxx

IP: 213.52.xxx.xxx

2021-06-09 11:19:41Z



Maria Isaksson

Styrelseledamot

Serienummer: 19640821xxxx

IP: 85.24.xxx.xxx

2021-06-09 11:23:26Z



Maria Eva-Lotta Johansson

Revisor

Serienummer: 19761104xxxx

IP: 88.131.xxx.xxx

2021-06-09 11:57:59Z



Penneo dokumentnyckel: GWFNB-JE605-83745-E55CB-8A757-MT3KT

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>