



Årsredovisning för Brf Roslagsgatan 29

769617-8263

Räkenskapsåret
2021-01-01 -- 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Roslagsgatan 29, 769617-8263 får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2007-08-13.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten, med registreringsbeteckning Vilan 9, har två hus med adresserna Roslagsgatan 29 (gatuhus) och Roslagsgatan 29 A (gårdshus). Husen uppfördes år 1936. I fastigheten finns 63 lägenheter med tillhörande vinds- och källarförråd. Vid utången av 2021 fanns 5 lägenheter upplåtna med hyresrätt. I fastigheten finns även 7 lokaler varav 4 är förråd. Den totala bostadsytan är 2 616 kvm och lokalytan är 177 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos If Försäkringar.

Styrelsen sammansättning

Vid föreningens årsstämma den 20 juni 2021, valdes följande styrelse:

Ledamöter:

Assal Fard - ordförande
Emma Böninger - kassör
Karl Gip
Johan Nilsson

Suppleant

Elsa Ögren

Valberedning:

Vid stämman valdes Mattias Egnell till valberedning.

Revisorer:

Vid stämman valdes Adnin Ali på Borevision.

Styrelsemöten:

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 (21) protokollförda sammanträden varav 6 möten innan årsstämman och 7 möten efter årsstämman.

Årets ordinarie föreningsstämma hölls den 20 juni 2021.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 78. 17 (9) lägenheter har överlåtit under verksamhetsåret. Vid utgången av året fanns 79 medlemmar.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen sköts av Nabo Förvaltning AB.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Charlott Jerndahl AB.

Avtal (löpande)

Nabo Förvaltning AB	Teknisk förvaltning
Charlott Jerndahl AB	Ekonomisk förvaltning
If	Försäkring
Fortum Värme	Fjärrvärme
Ellevio	El
Tele2 (tid. ComHem)	Kabel-TV/Bredband
Stokab	Fiberkoppling
Handelsbanken	Banktjänster och lån
Stockholm Avfall AB	Sophämtning
KM Hiss/Hisspartner AB	Hisservic
SSP Sthlm AB	Städning
Dimson AB	Underhållsavtal värmeslingor
BoRevision Sverige AB	Extern revisor
AB Låscentrum Surbrunn	Nycklar och lås

Avtal (projektrelaterade)

Snöröjningsakuten	Snöskottning vinter
Fästab AB	Bygge av nya balkonger 2018
Structur AB	Renovering av kungsbalkonger 2018
Helm Project Managemant AB	Projektledning i samband med renovering av kungsbalkong 2018
Projektledarhuset AB	Besiktningsman vid bygge och renovering av nya och balkonger och kungsbalkonger
GR Avloppsrensning	Avloppsrensning 2019
Humidus Fukt-&Vattenskador	Fuktskador och vattenläckage 2019
Stockholm Högtryckning AB	Relining av gammal stam 2020
Kvalitetsbygg R AB	Återställning av bostadsrättslägenheter efter relining 2020
Anticimex	Skadejursförsäkring

Kommunikation

Föreningens nyhetsbrev går ut till alla boende i huset; medlemmar och hyresgäster. Detta distribueras via utskrifter samt hemsidan. Aktuell information finns även att läsa på föreningens hemsida. www.roslagsgatan29.se. Viktig information sätts även upp på anslagstavlor i entrén.

Styrelsen kontaktas enklast genom den gemensamma e-postadressen styrelsen@roslagsgatan29.se i icke akuta ärenden. Samtliga telefonnummer för felanmälan samt journummer finns uppsatta på entrétavlorna. Styrelsen tar inte längre emot telefonsamtal från mäklare och spekulanter, även dessa hänvisas i första hand till hemsidan samt även till e-post.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lånevillkor:

Ett av lånen på 3 000 000 SEK omförhandlades till en ränta på 1,05 och bands på 12 månader. Styrelsen valde att binda lånet en kortare period iom resterande lån är bundna på längre tid.

Tomträttsavgäld:

Då avgäldsperioden för föreningens fastigheter har löpt ut i november 2021 har Stockholms Stadsexploateringskontor låtit meddela gällande höjning av tomträttsavgäld för nästkommande 10-årsperiod. Avgälder för bostadstomter i Stockholm är schablonmässigt bestämda baserade på markvärdet, vilket innebär att föreningens tomträttsavgäld kommer att höjas från cirka 410 tkr till 881 tkr. Den nya avgälden började gälla från 1 november 2021 och kommer att sträcka sig över en 10-årsperiod.

För de första fyra åren kommer en särskild nedsättning gälla (beslutat den 20 mars 2017 av kommunfullmäktige):

Avgäldsperiod	Bostäder avgäld	Lokaler avgäld	Total avgäld
2021-11-01 -- 2022-10-31	560 700 kr	37 600 kr	598 300 kr
2022-11-01 -- 2023-10-31	631 400 kr	37 600 kr	669 000 kr
2023-11-01 -- 2024-10-31	702 100 kr	37 600 kr	739 700 kr
2024-11-01 -- 2025-10-31	772 900 kr	37 600 kr	810 500 kr

Det är en stor förändring som kommer att tas i beaktning vid planering och budgetering av föreningens ekonomi.

Förändringar i avtal:

Inga förändringar i avtal.

Utförda arbeten under verksamhetsåret 2021:

Åtgärder avlopp i lokal 6001 på grund av dålig avrinning av vatten i toalett. I samband med ovanstående åtgärder filmades vissa partier av golvliggande stammar i gatuhusets källarvåning. Vissa skador upptäcktes på golvliggande stammar. Skadorna åtgärdades genom att byta ut skadade rörpartier.

Åtgärder i undercentralen. Under december månad byttes undercentralens tryckstegringspump ut samt att vissa andra komponenter byttes ut. Syftet med dessa åtgärder var att öka undercentralens livslängd.

Även mindre underhållsarbeten har skett i föreningens hyresrätter.

Mindre inköp:

- ny tvättvagn har införskaffats till tvättstugan.
- cykelställ har införskaffats till innergården.
- högtryckstvätt för skötsel av innergård.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	2 433	2 377	2 353	2 378
Resultat efter finansiella poster, tkr	-879	-1 039	-964	-617
Soliditet*, %	85%	85%	84%	85%
Yttre fond", tkr	2 123	2 123	1 754	1 385
Bostadsrättsyta	2 616	2 616	2 616	2 616
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	695	695	695	695
Lån / kvm bostadsrättsyta	4 476	4 492	4 622	-
Genomsnittlig skuldränta, %	1,30%	1,11%	2,05%	1,92%
Fastighetens belåningsgrad***, %	14,55%	14,42%	14,66%	14,29%
Taxeringsvärde, tkr	121 272	121 272	121 272	94 457

*) Soliditet % definieras som: Totalt eget kapital / totala tillgångar

**) Enligt stadgarna § 14; Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 12.

***) Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / Fastighetens bokförda värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond, yttre underhåll	Balanserad resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	70 293 105	8 028 085	2 123 088	-9 932 446	-1 038 870	69 472 963
Försålda lägenheter						0
Resultatdisposition				-1 038 870	1 038 870	0
Årets resultat					-878 914	-878 914
Vid årets slut	70 293 105	8 028 085	2 123 088	-10 971 315	-878 914	68 594 049

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	-10 971 315
årets resultat	<u>-878 914</u>
totalt	-11 850 229

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

reservering fond för yttre underhåll	363 816
avlyft från fond för yttre underhåll	-41 377
balanseras i ny räkning	<u>-12 172 668</u>
summa	-11 850 229

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2021-01-01 -- 2021-12-31	2020-01-01 -- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 394 767	2 357 276
Övriga rörelseintäkter	3	38 062	26 435
Summa rörelseintäkter		2 432 828	2 383 711
Fastighetsskostnader			
Fastighetsskötsel m.m.	4	- 131 699	- 316 713
Reparationer	5	- 176 290	- 221 071
Underhåll	6	- 41 377	-
Taxebundna kostnader	7	- 824 858	- 708 257
Försäkring och avgäld	8	- 484 844	- 445 882
Fastighetsskatt		- 122 725	- 122 747
Förvaltningskostnader	9	- 222 833	- 248 219
Styrelsearvode	10	- 117 961	- 196 459
Fastighetskostnader		- 2 122 586	- 2 259 348
Resultat före avskrivningar och räntekostnader		310 242	124 363
Avskrivningar			
Avskrivningar		- 1 021 968	- 1 021 968
Rörelseresultat		- 711 725	- 897 605
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter		-	-
Räntekostnader och liknande kostnader	11	- 167 189	- 141 266
Summa finansiella kostnader		- 167 189	- 141 266
Resultat efter finansiella poster		- 878 914	- 1 038 870
Årets resultat		- 878 914	- 1 038 870

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	12	80 472 971	81 478 859
Maskiner och inventarier	13	16 068	32 149
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>80 489 039</i>	<i>81 511 008</i>
Summa anläggningstillgångar		80 489 039	81 511 008
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		-	3 590
Skattefordran		-	-
Övriga fordringar	14	1 377	12 296
Förutbet. kostnader och uppl. intäkter	15	208 750	169 809
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>210 127</i>	<i>185 695</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		110 163	162 590
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>110 163</i>	<i>162 590</i>
Summa omsättningstillgångar		320 290	348 285
SUMMA TILLGÅNGAR		80 809 329	81 859 293

BALANSRÄKNING

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		78 321 190	78 321 190
Fond för yttre underhåll		2 123 088	2 123 088
<i>Summa bundet kapital</i>		80 444 278	80 444 278
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	-	10 971 316	- 9 932 446
Årets resultat	-	878 914	- 1 038 870
<i>Summa fritt eget kapital</i>	-	11 850 230	- 10 971 316
Summa eget kapital		68 594 048	69 472 962
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17	5 548 162	3 930 474
<i>Summa långfristiga skulder</i>		5 548 162	3 930 474
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit	18	-	131 348
Skulder till kreditinstitut	16, 17	6 161 200	7 820 044
Leverantörsskulder		99 225	108 871
Skatteskulder		10 793	23 568
Övriga kortfristiga skulder		37 123	32 780
Upplup. kostnader och förutbet. intäkter	19	358 778	339 246
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		6 667 119	8 455 857
Summa skulder		12 215 281	12 386 331
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 809 329	81 859 293

KASSAFLÖDESANALYS

	2021-01-01 -- 2021-12-31	2020-01-01 -- 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	162 590	653 674
Resultat efter finansiella poster	- 878 914	- 1 038 870
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 021 968	1 021 968
Avslutade pågående projekt	-	-
Kassaflöde från löpande verksamhet	143 054	- 16 903
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	- 24 432	30 523
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	- 129 894	- 238 550
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	- 11 273	- 224 929
Investeringar		
Årets investeringar		-
Ombokning tidigare projekt	-	-
Kassaflöde från investeringar	-	-
Finansieringsverksamhet		
Insatser och upplåtelseavgifter	-	-
Ökning (-) minskning (+) av långfristiga fordringar	-	-
Ökning (+) minskning (-) av långfristiga skulder	- 41 156	- 266 156
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	- 41 156	- 266 156
Årets kassaflöde	- 52 428	- 491 085
Likvida medel vid årets slut	110 163	162 590

Noter

Belopp i kronor om inte annat anges.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Roslagsgatan 29 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Avskrivningsprinciper för 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	1 - 2,5 %
Fastighetsförbättringar	2,5 - 5 %
Maskiner och inventarier	10,0%

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 och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en, av Skatteverket fastställd avgift som ändras årligen. 2021 är avgiften 1 459 kr per lägenhet och år.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bidningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder

Uppställning i resultaträkningen

En annan uppställning i resultaträkningen har tilläpats i år. Även göregående har omklassificerats. Jämförbarheten framgår av efterföljande noter.

Not 2	Rörelseintäkter	2021	2020
	Årsavgifter, bostäder	1 818 660	1 817 045
	Hysesintäkter, bostäder	344 096	336 070
	Hysesintäkter, lokaler	232 061	220 709
	Övriga hyresintäkter	-	-
	Hyses- och avgiftsrabatter	- 50	- 16 548
	Summa	2 394 767	2 357 276

Not 3	Övriga intäkter	2021	2020
	Överlåtelseavgifter	14 280	-
	Pantsättningsavgifter	10 094	-
	Andrahandsuthyrningsavgifter	4 877	16 109
	Övriga rörelseintäkter	8 811	10 326
	Försäkringsersättning	-	-
	Summa	38 062	26 435

Not 4	Fastighetsskötsel m.m.	2021	2020
	Material	8 443	-
	Besiktning och service	12 200	16 584
	Fastighetsskötsel	4 058	156 888
	Städning	96 301	85 688
	Trädgårdsarbete	5 157	2 619
	Oblig ventilationskoll (OVK)	-	54 934
	Övriga kostnader för fastighetsskötsel	5 540	-
	Summa	131 699	316 713

Not 5	Reparationer	2021	2020
	Hysesbostäder	3 141	-
	Lokaler	11 160	-
	El, värme, vatten och ventilation	3 092	-
	Vattenskador	140 714	6 560
	Hissar	1 389	-
	Tvättstugor	3 969	-
	Fönster, portar och balkonger	553	-
	Övriga reparation	12 272	214 511
	Summa	176 290	221 071

Not 6	Underhåll	2021	2020
	Hysesbostäder	13 727	-
	Fönster, portar och balkonger	18 465	-
	Markytor	9 185	-
	Summa	41 377	-

Not 7	Taxebundna kostnader	2021	2020
	Fastighetsel	109 012	64 545
	Fjärrvärme	510 369	493 900
	Vatten	79 255	63 791
	Sophämtning	87 376	67 715
	Kabel-Tv och bredband	38 845	18 306
	Summa	824 858	708 257
Not 8	Försäkring och avgäld	2021	2020
	Fastighetsförsäkring	55 627	50 350
	Tomträttsavgäld	429 217	395 532
	Summa	484 844	445 882
Not 9	Förvaltningskostnader	2021	2020
	Administrationskostnader	1 537	27 656
	Förbrukningsmaterial	205	12 411
	Förvaltningskostnader, avtal	155 373	161 198
	Förvaltningskostnader	29 132	5 944
	Jurist-, konsult- och bankkostnader m.m.	1 753	10 084
	Revisionskostnader	24 330	23 466
	Övriga förvaltningskostnader	10 504	7 460
	Summa	222 833	248 219
Not 10	Styrelsearvode	2021	2020
	Styrelsearvoden	96 694	149 491
	Sociala avgifter	21 266	46 967
	Summa	117 961	196 458
Not 11	Räntekostnader och liknande kostnader	2021	2020
	Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	162 802	141 108
	Övriga räntekostnader	4 387	158
	Summa	167 189	141 266
Not 12	Byggnader	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	89 300 850	89 300 850
	Årets inköp	-	-
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	89 300 850	89 300 850
	Ingående ackumulerad avskrivning	- 7 821 991	- 6 816 103
	Årets avskrivning	- 1 005 888	- 1 005 888
	Utgående ackumulerad avskrivning	- 8 827 879	- 7 821 991
	Utgående restvärde enligt plan	80 472 971	81 478 859
	Taxeringsvärden		
	Byggnad	48 324 000	48 324 000
	Mark	72 948 000	72 948 000
		121 272 000	121 272 000

Not 13	Maskiner och inventarier	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	160 761	160 761
	Årets inköp	-	-
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	160 761	160 761
	Ingående ackumulerad avskrivning	- 128 613	- 112 533
	Årets avskrivning	- 16 080	- 16 080
	Utgående ackumulerad avskrivning	- 144 693	- 128 613
	Utgående restvärde enligt plan	16 068	32 148
Not 14	Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	1 377	12 296
	Summa	1 377	12 296

Not 15	Förutbet. kostnader och uppl. intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Kabel-TV/Bredband	10 952	4 589
	Teknisk förvaltning	11 263	-
	Försäkring	2 808	26 409
	Ekonomisk förvaltning	28 535	28 094
	Tomträtt	149 575	98 850
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 617	11 867
	Summa	208 750	169 809

Not 16	Skulder till kreditinstitut		2021-12-31	2020-12-31	
	Räntesats	Löptid			
	Stadshypotek	1,25%	2022-03-30	3 000 000	3 000 000
	Stadshypotek	1,45%	2022-03-30	120 044	120 044
	Stadshypotek	1,05%	2022-06-30	3 000 000	3 000 000
	Stadshypotek	1,62%	2023-06-30	3 889 318	3 930 474
	Stadshypotek	1,12%	2024-12-01	1 700 000	1 700 000
	Summa			11 709 362	11 750 518

Varav kortfristig del 6 120 044 7 820 044
Förfaller inom 5 år 11 709 362 11 750 518

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Not 17	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Totalt uttagna pantbrev	24 500 000	24 500 000
	Summa	24 500 000	24 500 000

Not 18	Checkräkningskredit	2021-12-31	2020-12-31
	Beviljad ckeckräkningskredit uppgår till	250 000	250 000
	Nyttjad del uppgår till	-	- 131 348

Not 19	Uppl kostn och förutbet intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter		139 071	137 287
Upplupen ränta		1 534	1 965
Upplupet arvode		64 896	64 896
Upplupen arbetsgivaravgifter		20 390	20 390
El		18 837	-
Värme		70 897	-
Vatten		11 407	-
Sopor		12 746	-
Revisionskostnad		19 000	19 000
Övr. upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		-	95 708
Summa		358 778	339 245

Not 20 **Väsentliga händelser efter verksamhetsårets slut**

Styrelsen bevakar särskilt osäkerheten i energipriserna till följd av förändrade omvärldsfaktorer.

Underskrifter

Stockholm den

Assal Fard
ordförande

Emma Böningar

Karl Gip

Johan Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats
BoRevision Sverige AB

Adnin Ali
extern revisor

Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

FILNAMN

Slutgiltig årsredovisning.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Charlott Jerndahl Willner

ÄRENDEREFERENS

1356846

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>