

BRF Roslagsgatan 36


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2023

Styrelsen för Brf Roslagsgatan 36 (769603-7196) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-25. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Ingemar 4 i Stockholms kommun, omfattande adressen Roslagsgatan 36. Ingemar 4 byggdes år 1900.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
38	Lägenheter, bostadsrätt	2 146
2	Lägenheter, hyresrätt	97
3	Lokaler, hyresrätt	652

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF via Fastighetsägarna (Gallagher). I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-06-11. På stämman deltog 10 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Thomas Göransson	Ordförande
Michael Ulfendahl	Ledamot
Petra Ringström	Ledamot
Hanna Edman	Ledamot
James Martin	Ledamot

Föreningens firma tecknas av Michael Ulfendahl, Petra Ringström, Hanna Edman, Thomas Göransson och James Martin.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i föreningen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Bengt Beergrehn.

Valberedningen har utgjorts av Ola Blomgren och Clara Zetterberg.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	Fönster, dörrar strykning utsidan
2022	Vattenledningar som läckt har bytts ut i Studion och hiss dörr i trapphuset har lagats.
2021-2022	Obligatoriska kontroller och åtgärd.
2021	Byte av rör under och mellan husen upp till i nivå med markplan, inkl. nödvändiga åtgärder som följde av filmning av stammarna i fastigheten.
2019	Energibesiktning, OVK
2018	Stuprör, gårdshus
2018	Målning av tak
2017	Byte till säkerhetsdörrar

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 58 st. Under året har 0 tillkommit samt 0 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 58 st.

Insatser/Kapitaltillskott

Kapitalinsats vid upplåtande av hyresrätt till bostadsrätt: 1079760 SEK

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har fönster och dörrar målats på utsidan. Arbetet med att återställa hyreslokal i källaren har också fortlöpt. Ett arbete med att fixa nödvändiga delar på fasaden påbörjades. Renovering av vagnhuset på gården har också utförts.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 986	1 906	1 943	1 831
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 862	-484	-1 449	-281
Soliditet (%)	98,4	96,9	97,5	97,2
Årsavgifter kr/kvm	517			
Skuldsättning kr/kvm totalyta	-			
Skuldsättning kr/kvm brf yta	-			
Räntekänslighet %	0%			
Energikostnad kr/kvm	201			
Sparande per kvm	67			
Årsavgifternas andel i % av	54%			

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	38 280 510	5 292 038	424 995	-4 935 796	-483 990	38 577 757
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			340 506	-340 506		
Balanseras i ny räkning				-483 990	483 990	
Årets resultat					-1 861 962	-1 861 962
Belopp vid årets utgång	38 280 510	5 292 038	765 501	-5 760 292	-1 861 962	36 715 795

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 985 813	1 905 613
Övriga rörelseintäkter	3	11 576	1 200
Summa rörelseintäkter		<u>1 997 389</u>	<u>1 906 813</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 080 635	-1 573 006
Övriga externa kostnader	5	-120 859	-91 256
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-704 772	-722 055
Summa rörelsekostnader		<u>-3 906 266</u>	<u>-2 386 317</u>
Rörelseresultat		<u>-1 908 877</u>	<u>-479 504</u>
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		25 930	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 264	469
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 279	-4 955
Summa finansiella poster		<u>46 915</u>	<u>-4 486</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 861 962</u>	<u>-483 990</u>
Övriga bokslutsdispositioner		-	-
Summa bokslutsdispositioner		<u>-</u>	<u>-</u>
Resultat före skatt		<u>-1 861 962</u>	<u>-483 990</u>
Årets resultat		<u>-1 861 962</u>	<u>-483 990</u>

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-5 760 292
Årets resultat	-1 861 962
Totalt	-7 622 254
Behandlas så att:	
-avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-340 506
-uttag ur yttre fond	1 349 988
-i ny räkning överföres	-8 631 736
Summa	-7 622 254

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets förlust består främst av renoveringsarbete med fönstren. Förlust har finansierats med intäkter från försäljning av tidigare hyresrätt. Styrelsen följer resultatutvecklingen nogsamt. Styrelsen arbetar aktivt för att få in en ny hyresgäst i hyreslokalen vilket kommer öka intäkterna samt med översyn av avtal i syfte att sänka kostnaderna ytterligare. Styrelsen tittar också på hur möjliga dolda tillgångar i framtiden kan realiseras.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	37 639 316	38 344 088
Summa materiella anläggningstillgångar		37 639 316	38 344 088
Summa anläggningstillgångar		37 639 316	38 344 088
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 236	28 695
Övriga fordringar		740 023	1 355 380
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 967	69 304
Summa kortfristiga fordringar		829 226	1 453 379
Kassa och bank	7		
Kassa och bank		4 316 717	-
Summa kassa och bank		4 316 717	-
Summa omsättningstillgångar		5 145 943	1 453 379
SUMMA TILLGÅNGAR		42 785 259	39 797 467

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 972 548	43 572 548
Fond för yttre underhåll		765 501	424 995
Summa bundet eget kapital		49 738 049	43 997 543
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 760 292	-4 935 796
Årets resultat		-1 861 962	-483 990
Summa fritt eget kapital		-7 622 254	-5 419 786
Summa eget kapital		42 115 795	38 577 757
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	8	-	240 000
Leverantörsskulder		285 969	137 548
Övriga skulder		46 058	577 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		337 437	264 802
Summa kortfristiga skulder		669 464	1 219 710
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 785 259	39 797 467

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 908 877	-479 504
Avskrivningar	704 772	722 055
Erlagd ränta och ränteintäkter	46 915	-4 486
	<u>-1 157 190</u>	<u>238 065</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 157 190	238 065
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	23 459	-22 085
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-46 409	-51 105
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	148 421	-70 732
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-458 667	535 223
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 490 386	629 366
Investeringsverksamheten		
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt	5 400 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	5 400 000	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-240 000	-240 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-240 000	-240 000
Årets kassaflöde	3 669 614	389 366
Likvida medel vid årets början	958 677	569 311
Likvida medel vid årets slut	4 628 291	958 677

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<i>Anläggningstillgångar</i>	2021	2020
Byggnad	80 år	80 år
Bredband	10 år	10 år
Yttre anläggning	10 år	10 år
Kodlås	15 år	15 år
Fasad	20 år	20 år
Markanläggning	15 år	15 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 079 138	1 052 340
Hyror	889 123	832 678
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 328	11 076
Övriga hyresintäkter	14 224	9 519
	1 985 813	1 905 613

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Erhållna bidrag	10 135	
Övrigt	1 441	1 200
Summa	11 576	1 200

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetskötsel	130 504	60 263
Städning	151 238	33 834
Tillsyn, besiktning, kontroller	96 954	38 929
Trädgårdsskötsel	8 652	5 965
Snöröjning	54 761	25 426
Reparationer	86 965	195 216
EI	65 524	61 576
Uppvärmning	410 346	345 001
Vatten	104 898	105 396
Sophämtning	71 839	60 189
Försäkringspremie	58 761	55 100
Fastighetsavgift bostäder	63 560	60 760
Fastighetskatt lokaler	85 020	85 020
Övriga fastighetskostnader	67 532	66 736
Kabel-tv/Bredband/IT	69 514	76 339
Förvaltningsarvode ekonomi	77 444	60 416
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 058	1 560
Panter och överlåtelse	5 146	12 078
Juridiska åtgärder	106 735	30 941
Övriga externa tjänster	9 196	7 626
	<u>1 730 647</u>	<u>1 388 371</u>
Underhåll		
Bostäder	11 465	-
Lokaler	6 000	105 200
Gemensamma utrymmen	363 613	-
Tvättstuga	45 066	42 752
VA/Sanitet	59 690	-
Värme	11 819	-
Lås	24 150	17 392
Fönster	666 087	-
Gård	-	19 291
Övrigt	162 098	-
	<u>1 349 988</u>	<u>184 635</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 080 635	1 573 006

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	2 453	3 004
Konsultarvode	94 293	65 333
Revisionarvode	24 113	22 919
Summa	120 859	91 256

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	29 583 925	29 583 925
-Byggnad	4 583 541	4 583 541
-Ombyggnad	15 930 250	15 930 250
-Mark	727 836	727 836
	<u>50 825 552</u>	<u>50 825 552</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-12 481 464	-11 759 409
-Årets avskrivning enligt plan	-704 772	-722 055
	<u>-13 186 236</u>	<u>-12 481 464</u>
Redovisat värde vid årets slut	37 639 316	38 344 088
Taxeringsvärde		
Byggnader	36 767 000	36 767 000
Mark	76 735 000	76 735 000
	<u>113 502 000</u>	<u>113 502 000</u>
Bostäder	105 000 000	105 000 000
Lokaler	8 502 000	8 502 000
	<u>113 502 000</u>	<u>113 502 000</u>

Not 7 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Sparkonto	4 316 717	-
Summa	4 316 717	-

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2022-12-31
Stadshypotek		2,62%	-	-240 000	240 000
			-	-240 000	240 000

Klassificering skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

Föreningens lån har regleras under 2023.

Underskrifter

Ort och datum

Thomas Göransson
Styrelseordförande

Michael Ulfendahl
Ledamot

Hanna Edman
Ledamot

Petra Ringström
Ledamot

James Martin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024-

Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Roslagsgatan 36 för år 2023-01-01—2023-12-31 samt av förslagen till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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, 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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionsssed 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.

Stockholm 2024-

Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor