

Signera årsredovisning - Botema

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 18-2021051215698127-annualreport.pdf

Storlek: 235077 byte

Hashvärde SHA256:

558f262464d441b7c7d7e4ce961845bb9265da062bc2d1fe62c0bf5a78cf5f7f

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 7:

PHILIP NILSSON WARKANDER

Signerat med BankID 2021-05-12 08:20 Ref: 4996d820-94f7-4a0d-a640-70aae6f19f61

TEODOR TÖRNQVIST

Signerat med BankID 2021-05-12 08:32 Ref: ac2cbe3f-5927-4ab8-a094-10ac16b72052

GUNNEL PINDER OSCARSSON

Signerat med BankID 2021-05-14 09:35 Ref: 2030a349-8b07-4ac0-ab49-87c8771f88a5

Emma Sarah Helena Andersson

Signerat med BankID 2021-05-17 06:21 Ref: 5a6049b0-3f7b-4954-9a51-fb40f73a2bc9

MARTIN ISBERG

Signerat med BankID 2021-05-18 13:01 Ref: c7e3e48c-c2c3-4bcf-91a9-714bfba7c63c

JONAS LÖNNQVIST

Signerat med BankID 2021-05-18 14:09 Ref: 840060f6-70d9-4e92-971f-0d9d3f24cebf

JOHAN JANSSON 19950918-8752

Signerat med BankID 2021-05-18 14:56 Ref: 307a4ebf-3437-4094-b981-1d0e74eec2b2

Årsredovisning

för

BRF Roslagsbanan 11

769604-1370

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för BRF Roslagsbanan 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-12. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 1999-04-12 och nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-07-01.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet förvärvades 1999.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Fastigheten är försäkrad hos Anticimex mot skadedjur och ohyra. I föreningens stadgar § 13, anges att varje bostadsrättshavare är skyldig att teckna en för bostaden gällande hemförsäkring plus tillägg för bostadsrätt.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1934 och består av ett flerbostadshus i sex våningar.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1784 kvadratmeter, varav 1550 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 234 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

1 rok	10
1,5 rok	10
2,5 rok	10

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts

Åtgärd	År	Kommentar
Målning i tvättstuga och torkrum	2001	
Nya golv i tvättstuga och torkrum	2001	
Installation av 2 nya tvättmaskiner och Tumlare	2001	
Nytt väggskikt och golv i hissen	2001	
Installation av torkskåp	2004	
Rörstambyte	2004	
Elstambyte	2004	
Ommålning av trapphus och entré	2006	
OVK-besiktning	2007	
Byte av värmecentral	2008	
Omläggning av tak	2008	
Byte av ytterport	2008	
Renovering av balkonger	2009	
Fasadrenovering	2009	Fasad mot Valhallavägen
Byte av markiser	2010	
Reparation av tak till cykelförråd	2010/2011	
Renovering av golv i tvättstuga	2011	
Montering av bullerskydd mot Roslagsbanan	2013	Nya tätlistor, ventilpaket, tillsatsruta
Reparation av tvättmaskiner och tumlare	2013	
Underhållsspolning av stammar	2013	
OVK-besiktning	2016	
Installation av fiber	2017	
Renovering av serviceledningar	2018	
Fönster renovering	2019	

Förvaltning

Botema Fastighets AB har på uppdrag skött ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning. BK Fastighetsservice har skött teknisk förvaltning.

Föreningen har bredbandsuppkoppling via fiber och det finns möjlighet att välja ett antal olika bredbandsleverantörer.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter är 30 st.

Under året har 2 av föreningens medlemslägenheter överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

-Andrahandsuthyrning tillåts endast i följande fall:

- 1) om lägenhetsinnehavaren skall arbeta eller studera på annan ort
- 2) om lägenhetsinnehavaren flyttar ihop med sambo, och vill behålla sin lägenhet.

Begäran om andrahands hyresgästen skall anmälas till styrelsen, skriftligt, och bifallas med max 6 månader i taget. Därefter måste ny ansökan skickas till styrelsen. Styrelsen meddelar sitt beslut skriftligen.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Medlemskap

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Medlemskapet i Bostadsrätterna inbegriper fri tillgång till kurser och informationsmöten för styrelsemedlemmar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Jonas Lönnqvist	Ordförande
Emma Andersson	Ledamot
Martin Isberg	Ledamot
Gunnel Pinder Oscarsson	Ledamot
Teodor Törnqvist	Ledamot
Philip Warkander	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Johan Jansson

Bengt Hildebrand, suppleant

Valberedning

Peter Ecemovic

Gunnar Sjögren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 lämnade föreningen en hyresrabatt till samtliga hyresgäster, då dessa drabbats hårt ekonomisk som en följd av Covid-19 pandemin. Rabatt lämnades under april till juli 2020 vilket har en negativ inverkan på nettoomsättningen. Föreningen erhöll dock ersättning från staten för en viss del av uteblivna hyror, denna ersättningen täckte dock inte hela hyresbortfallet. Föreningens styrelse ansåg att rabatten var nödvändig för att hyresgästerna skulle kunna undvika konkurs. Den nya hyresgästen Livs Himalaya AB har övertagit Februus lokaler under 2020.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Beträffande föreningens resultat och ställning hänvisas till följande resultat- och balansräkning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 460	1 675	1 555	1 555	1 474
Resultat efter finansiella poster	97	-242	-151	419	324
Soliditet (%)	67	66	67	67	66
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta (kr)	580	580	533	580	580
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	6 245	6 245	6 232	6 232	6 490

Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års res	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	17 025 410			17 025 410
Upplåtelseavgift	2 472 995			2 472 995
Fond för yttre underhåll	1 823 362		194 316	2 017 678
Balanserat resultat	-1 064 607	-241 840	-194 316	-1 500 763
Årets resultat	-241 840	241 840	97 478	97 478
Belopp vid årets utgång	20 015 320	0	97 478	20 112 798

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 500 763
årets vinst	97 478
	-1 403 285

behandlas så att

	194 316
i ny räkning överföres	-1 597 601
	-1 403 285

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 408 914	1 674 608
Övriga rörelseintäkter	2	52 576	12 268
Summa rörelseintäkter		1 461 490	1 686 876
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-588 155	-1 240 589
Driftskostnader	4	-282 471	-331 922
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-159 854	-59 468
Personalkostnader	6	-49 986	-9 653
Avskrivningar	7	-212 580	-212 580
Summa rörelsekostnader		-1 293 046	-1 854 212
Rörelseresultat		168 444	-167 336
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 966	-74 487
Summa finansiella poster		-70 966	-74 504
Resultat efter finansiella poster		97 478	-241 840
Årets resultat		97 478	-241 840

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	27 370 304	27 582 884
Summa materiella anläggningstillgångar		27 370 304	27 582 884
Summa anläggningstillgångar		27 370 304	27 582 884
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		54 305	0
Övriga fordringar		5 500	9 700
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 495	32 678
Summa kortfristiga fordringar		98 300	42 378
<i>Kassa och bank</i>		2 610 270	2 381 670
Summa omsättningstillgångar		2 708 570	2 424 048
SUMMA TILLGÅNGAR		30 078 874	30 006 932

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 498 405	19 498 405
Fond för yttre underhåll		2 017 678	1 823 362
Summa bundet eget kapital		21 516 083	21 321 767
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat förlust		-1 500 763	-1 064 607
Årets resultat		97 478	-241 840
Summa ansamlad förlust		-1 403 285	-1 306 447
Summa eget kapital		20 112 798	20 015 320
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	9 660 000	9 660 000
Summa långfristiga skulder		9 660 000	9 660 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		82 037	52 208
Skatteskulder		33 119	19 573
Övriga skulder		33 150	20 359
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		157 769	239 471
Summa kortfristiga skulder		306 076	331 611
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 078 874	30 006 932

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalsvis för lokalhyresgästen och för bostadsrättshavare.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och ombyggnation	100 år
----------------------------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomsättning.

Not 1 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	899 549	899 549
Hyror lokaler	451 521	721 854
Fast.skatt ej moms	57 844	53 205
	1 408 914	1 674 608

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Överlåtelseavgift och pant.avg	1 411	9 768
Hyra	51 165	2 500
	52 576	12 268

Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Övriga reparationer	-253 290	-919 793
El	-17 888	-19 369
Värme	-195 270	-198 796
Vatten och avlopp	-52 629	-50 127
Sophämtning	-26 267	-23 954
Källsortering	-9 789	-13 195
Markytor, trädgård	-33 022	-15 354
	-588 155	-1 240 588

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Städning	-49 506	-48 360
Obl besiktningkost OVK,hiss	-13 453	-1 839
Hisservice	-9 866	-5 176
Entrémattor	-4 704	-3 050
Övriga fastighetskostnader	-19 199	-58 852
Fastighetsförsäkring	-39 178	-34 854
Kabel-tv	-4 852	-13 625
Bredband	-2 103	-1 804
F-skötsel	-26 539	-34 642
Fastighetsskatt	-104 590	-103 030
Snöröjning	0	-26 690
Sotning	-8 481	0
	-282 471	-331 922

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsförvaltning	-47 002	-45 000
Möteskostnader	-2 034	-5 102
Bankkostnader	-7 293	-8 294
Porto	0	-1 072
Konsultarvoden	-99 325	0
Förändr styrelsearvode	-4 200	0
	-159 854	-59 468

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Personalkostnader	-49 986	-9 653
	-49 986	-9 653

Not 7 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnad	0	-212 580
Ombyggnad	-212 580	0
	-212 580	-212 580

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	30 973 912	30 973 912
Utgående anskaffningsvärde	30 973 912	30 973 912
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 603 608	-3 178 448
Årets avskrivningar enligt plan	0	-212 580
Utgående avskrivning enligt plan	-3 603 608	-3 391 028
Planenligt restvärde vid årets slut	27 370 304	27 582 884
Taxeringsvärde		
Byggnad	19 760 000	19 760 000
Mark	45 012 000	45 012 000
	64 772 000	64 772 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	58 600 000	58 600 000
Lokaler	6 172 000	6 172 000
	64 772 000	64 772 000

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea Hypotek	0,82	2021-05-19	3 154 000	3 154 000
Nordea Hypotek	0,82	2021-05-19	6 506 000	6 506 000
			9 660 000	9 660 000
Kortfristig del av långfristig skuld			9 660 000	

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	12 772 869	12 772 869
	12 772 869	12 772 869
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Stockholm

Jonas Lönnqvist
Ordförande

Martin Isberg

Emma Andersson

Gunnel Pinder Oscarsson

Philip Warkander

Teodor Törnqvist

Min revisionsberättelse har lämnats

Johan Jansson
Revisor