

Årsredovisning

Brf Roslagsbanan 2

716460-2539

Styrelsen för Brf Roslagsbanan 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 9
- Underskrifter	10

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

Benjamin Kaufman, ledamot

Alexander Eriksson, suppleant

Eva Karpe, suppleant

REVISOR

Maria Johansson, Grant Thornton Sweden AB

VALBEREDNING

Marija Kaufman

FÖRENINGSPRÅGOR

Ordinarie stämma hölls den 22 maj 2017

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	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

Årsavgifter har under räkenskapsåret varit oförändrade men sänkts 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 89 600 SEK i ordinarie ersättning, exklusive sociala avgifter om 28 152 SEK

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Stamspolning genomfördes i februari månad.
- Gruppavtal för bredband har tecknats. Medlemmar debiteras 100 SEK/månad för bredband från 1/7
- Ny städfirma har anlåtats för att sänka städkostnaderna
- Föreningen har bytt försäkringsbolag till Trygg-Hansa och kraftigt sänkt kostnaden för fastighetsförsäkringen
- Projekt för att upphandla fasadrenovering har påbörjats
- Beslut togs att vid årskiftet 2017/2018 sänka årsavgifterna med 25%

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1701-1712	1601-1612	1501-1512	1401-1412
Nettoomsättning	1 333	1 321	1 315	1 412
Resultat efter finansiella poster	-171	-1 466	-105	-24
Soliditet %	78	79	67	67
Balansomslutning	26 314	26 466	27 324	27 421
Årsavgifter Bostäder	773	773	773	858

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	18 407 548	744 325	1 011 388	-3 609 445	-1 451 151
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-1 451 151	1 451 151
Förändring underhållsfond			116 337		
Årets resultat					-171 474
Belopp vid årets utgång	18 407 548	744 325	1 127 725	-5 060 596	-171 474

RESULTATDISPOSITION*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-5 192 203
Årets resultat	-171 474
<i>Summa</i>	<i>-5 363 677</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	116 337
Balanseras i ny räkning	-5 480 014
<i>Summa</i>	<i>-5 363 677</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 333 273	1 320 712
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 333 273	1 320 712
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter	3	-889 129	-2 071 677
Övriga externa kostnader	4	-67 323	-132 222
Personalkostnader	5	-117 752	-107 878
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-376 933	-376 933
Summa rörelsekostnader		-1 451 137	-2 688 710
Rörelseresultat		-117 864	-1 367 998
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	3 721
Räntekostnader och liknande resultatposter		-53 618	-102 144
Summa finansiella poster		-53 610	-98 423
Resultat efter finansiella poster		-171 474	-1 466 421
Resultat före skatt		-171 474	-1 466 421
Årets resultat		-171 474	-1 466 421

BALANSRÄKNING

1

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	25 307 650	25 684 583
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		25 307 650	25 684 583
Summa anläggningstillgångar		25 307 650	25 684 583
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		227 270	3 200
Övriga fordringar		109	3 149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	8 391	22 585
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		235 770	28 934
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		770 330	752 178
<i>Summa kassa och bank</i>		770 330	752 178
Summa omsättningstillgångar		1 006 100	781 112
SUMMA TILLGÅNGAR		26 313 750	26 465 695

	2017-12-31	2016-12-31
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	1 127 725	1 011 388
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>26 979 598</i>	<i>26 863 261</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-5 192 203	-3 609 445
Årets resultat	-171 474	-1 466 421
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-5 363 677</i>	<i>-5 075 866</i>
Summa eget kapital	21 615 921	21 787 395
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 4 243 244	4 348 860
Summa långfristiga skulder	4 243 244	4 348 860
Kortfristiga skulder		
Förskott från kunder	363	–
Leverantörsskulder	57 734	43 838
Skatteskulder	14 965	9 961
Övriga skulder	69 625	4 698
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 311 898	270 943
Summa kortfristiga skulder	454 585	329 440
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 313 750	26 465 695

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Not 2	Nettomsättning	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	-912 465	-893 571
	Hysesintäkter bostäder	-90 000	-109 130
	Hysesintäkter lokal moms	-272 924	-269 752
	Fastighetskatt moms	-27 828	-27 833
	Andrahandsavgifter	-22 452	-18 086
	Överlåtelseavgift	-6 690	-
	Pantsättningsavgift	-894	-2 340
		-1 333 253	-1 320 712

Not 3	Driftskostnader	2017	2016
	Fastighetskötsel	7 820	-
	Fastighetsstädning	69 034	53 091
	Hissbesiktning	-	1 222
	Förbrukningsmaterial/-inv	-	30 476
	El	24 688	30 192
	Uppvärmning	271 586	290 882
	Funktionskontroll / service	-	614
	Vatten & Avlopp	47 439	44 765
	Sophämtning / Renhållning	62 738	53 034
	Teknisk förvaltning	-	30 900
	Fastighetsförsäkring	36 642	63 770
	Kabel-TV	44 165	8 905
	Grundavtal hissar	-	4 264
	Fastighetsavgift / skatt	77 815	76 170
	Reparation och underhåll	92 990	1 073 729
	Reparation och underhåll hiss	84 471	7 115
	Reparation och underhåll VVS	69 742	2 548
	Avflyttningsbidrag	-	300 000
		889 130	2 071 677

Not 4	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Revisionsarvode	8 224	8 358
	Kameral förvaltning	37 890	41 912
	Kameral förvaltning extra	–	3 066
	Övriga kostnader, porto, admin m.m.	9 938	1 652
	Föreningskostnader	–	1 970
	Konsultkostnader	–	4 320
	Bankkostnader	1 835	1 897
	Styrelsemiddag	–	5 280
	Övriga främmande tjänster	–	417
	Mäklararvode	–	63 350
	Tillsynsavgifter	9 435	–
		67 322	132 222
Not 5	Personal	2017	2016
	Styrelsearvoden	89 600	88 600
	Återfört ej utbetalda arvoden 2011	–	-8 560
	Sociala avgifter enligt lag och avtal	28 152	27 838
		117 752	107 878
Not 6	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnad	21 175 301	21 175 301
	Ingående anskaffningsvärden mark	9 274 744	9 274 744
	Utgående anskaffningsvärden	30 450 045	30 450 045
	Ingående avskrivningar	-4 765 462	-4 388 529
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-376 933	-376 933
	Utgående avskrivningar	-5 142 395	-4 765 462
	Redovisat värde	25 307 650	25 684 583
	Taxeringsvärde Byggnad	14 267 000	14 267 000
	Taxeringsvärde Mark	24 512 000	24 512 000
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	IF Försäkring	–	19 861
	ComHem	–	2 724
	Trygg-Hansa	8 391	–
		8 391	22 585

Not 8	Lånfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Stadshypotek 962766 1,75%	983 612	993 612
	Stadshypotek 924708 1,45%	535 223	604 467
	Stadshypotek 947184 1,75%	642 573	668 985
	Stadshypotek 921201 0,75%	1 035 688	1 035 688
	Stadshypotek 921200 1,45%	1 046 148	1 046 148
		4 243 244	4 348 860
Not 9	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förskottsinsbetalda avgifter/hyror	289 732	44 919
	Upplupna utgiftsräntor	8 170	9 219
	Måleriexpressen	–	111 606
	Elit Skyltsystem	–	24 500
	Kungsholms Lås	–	22 209
	Miljöförvaltningen Sth Stad	–	4 320
	Trappstädning	–	5 800
	Sophämtning	–	2 700
	Fjärrvärme	34 729	43 270
	El	2 194	2 400
	Bokslutsjusteringar	-22 927	–
		311 898	270 943

UNDERSKRIFTER

Maria Isacson

Lena Löfblad

Benjamin Kaufman

Min revisionsberättelse har lämnats

Maria Johansson
Auktoriserad revisor