

Årsredovisning 2024

Brf Roslagsbanan 12

716419-1954



SkQmYv08ygx-S1-4Yw_Lkgl

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Roslagsbanan 12

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-12-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-02-03 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Roslagsbanan 12	1986	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa Försäkring filial.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1933

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 1 390 kvm och 2 lokaler om 202 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sverker Falk-Lissel	Ordförande	
Maurice Mogard	Styrelseledamot	
Per Nyström	Styrelseledamot	
Sara Isaksson	Styrelseledamot	Avgått december 2024
Albin Svärd	Suppleant	
Benneth Pettersson	Suppleant	

Valberedning

Jonas Fredriksson

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Johan Engdal Auktoriserad revisor Sonora revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Ny brandsäkerhetsutrustning i gemensamma utrymmen. Nya golvbrunnar i en av lokalerna (kebabrestaurangen).
- 2022** ● Justering av radiatorer är genomfört på samtliga plan, samt trycket från värmecentralen i Undercentralen, upp till 7 våningsplan. Soprummet har anpassats till Stockholm Stads nya regler för källsortering. Ommålning av tak, väggar och golv i cykelrummet efter vattenskada.
- 2021** ● Ny energideklaration, ny led-belysning i cykelrum, vind och styrelserum. Ny kodlåsdosa installerad för huvudentrén.
- 2020** ● Stambyte i källarplanet genomfördes. Båda affärslokalerna påverkades med bilning i deras golvbetongplatta. Byte av källarstam, byttes ut från bakgården gårdsbrunn, genom hela fastigheten, ut till och igenom grundmur mot Valhallavägen. Där under trottoaren installerades en av myndigheterna godkänd "kloakgiljotin", för att sätta stopp för alla oönskade råttor i fastigheten. Renspolning av 7st. tidigare bytta avloppsstammar genomfördes, i förebyggande syfte. Detta för att förlänga livslängden stammarna, inför kommande framtida stambyten.
- 2019** ● Radonmätning genomfördes på uppmaning av Stockholms Stad. Resultatet visade att huset är fritt från radon. Justering och tätning av samtlig lägenheters säkerhetsdörrar. Genomgång av samtliga lägenheters självdragssystem genomfördes p.g.a. alla ombyggnader som skett över tid. Igensatta ventiler och felaktiga installationer som upptäcktes åtgärdas av respektive lägenhetsinnehavare. Hela hisschaktet från entréplan upp till 5:e våningen rengjordes och målades. Även hisskorgen rengjordes utvändigt och målades invändigt. Renovering och upprustning av samtliga markiser mot Valhallavägen genomfördes.
- 2017** ● Fasaden mot bakgården inkl. vädringsbalkoner putsades om. Yttre fönsterbågar renoverades och målades om. Stuprör, fönsterbleck och övriga plåtar byttes ut eller målades om.
- 2016** ● Två nya tvättmaskiner. Renovering av entrégolv.
- 2015** ● Ny torktumlare.
- 2013** ● Fönster- och ventilbyten mot Östra Station har utförts. Spolning av samtliga stammar.
- 2012** ● Ommålning av plåttak.
- 2011** ● Under året har föreningen sett till att vädringsbalkongernas glaspartier ut mot bakgården försetts med nya energiglas samt målats om. Renovering av gårdens grus- och grönytor och spaljén mot spåret. Uppdatering av fastighetens datanät har skett.

- 2010** ● Under året har föreningen sett till att renovera och målat om samtliga fönster och fönsterpartier ut mot Valhallavägen. Butikernas glaspartier har slipats och lackats.
- 2009** ● Ny stödmur och bullerskydd mot spårområdet.
- 2008** ● Föreningen har gjort omfattande arbeten i entréplanet. Ny markdränering på bakgården utanför tvättstuga och förråd. Knackat loss löst vägg- och golvbruk. Spackling och målat om golv i cykelrum, undercentral samt golv och väggar i tvättstugan. Ny varmmangel har inköpts till tvättstugan samt ny sopdörr. Plan 5 har fått nya radiatorer.
- 2007** ● Föreningen har bytt ut de gamla markiserna mot Valhallavägen mot helt nya. Vi har installerat snabb bredbandsfiber i fastigheten och i samma veva byggt ut befintligt Kabel-TV-nät till att också innefatta satellitmottagning med en parabolanläggning på vinden/taket. Föreningen har rustat upp föreningens tvättstugas golv, väggar och tak samt byggt ny utvändig trappa på bakgården utanför densamma.
- 2005** ● Stambyte av den sista kvarvarande originalstammen. Husets huvudentré har också försetts med ett nytt dörrparti av ek. Allmän uppfräschning av trapphuset har också ägt rum genom bl.a. bättringsmålning, nya lampkupor och nya elledningar. Fastighetens båda restauranger har försetts med nyare och modernare fettavskiljare.
- 2004** ● Fastighetens undercentral har byggts om och moderniserats.
- 2003** ● Renovering av fastighetens utvändiga sockelvåning mot Valhallvägen, i form av nya markisvävar till butikerna, inbilning av befintliga utanpåliggande el-ledningar, montering av ny nummerskylt (69), slipning och omlackning av befintliga träglaspartier samt omfärgning av sockelvåningens puts. Invändiga renovering i form av en ombyggnad och upprustning av butikernas gemensamma soprum ut mot Valhallavägen.
- 2002** ● stambyte (1 av 2 kvarvarande). Säkerhetsdörrar efterjusterats. ommålning trapphus.
- 2001** ● lokalernas träglaspartier omlackade och frånluftsventiler förbättrade.
- 1999** ● Omlackning av föreningens samtliga ekpartier i bottenvåningen. Byte av lägenheternas samtliga termostater på radiatorerna.
- 1998** ● Omdragning av föreningens el i husets samtliga lägenheter.
- 1997-1998** ● Ommålning av samtliga lägenhetsfönster.
- 1996** ● Fettavskiljare installeras i hyreslokalerna.
- 1995** ● Takarbete, igensättning av gamla gesimstakrännan mot Östra Station. Iordningställande av en ny snickarbod i källaren och solarium på vinden.
- 1993** ● Omputsning av fasad mot Östra station.
- 1991** ● Kabel-tv dras in.
- 1990** ● Sammanslagning av affärslokaler från tre till två.

- 1989 ● Stambyte (7 av 9 stammar), installation av larm i cykelrummet, lägenheter mot gatan förses med bullerskyddande lamellglas.
- 1988 ● Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar.
- 1987 ● Renovering av bottenplan: ny undercentral, cykelrum, soprum, tvättstuga.
- 1986 ● Fasadrenovering.
- 1952 ● Skyddsrum uppförs (numer tvättstuga och förråd).

Planerade underhåll

- 2025 ● Byte av elstigare, OVK.
- 2026-2035 ● Ommålning fönster mot gatan.

Övrig verksamhetsinformation

Sara Isaksson avgick som styrelseledamot i december 2024 pga flytt. Nya stadgar är inskickade till Bolagsverket för registrering.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vid årsskiftet övergick den ekonomiska förvaltningen till Simpleko. Styrelsen har tidigare varit oarvoderad, men från och med stämman 2024 utgår arvode. Nya avtal som trätt i kraft har minskat kostnaden för bredband och städning betydligt.

Förändringar i avtal

Nya leverantörer för bredband/kabel-tv, takarbeten/snöskottning och städning har trätt i kraft.

Övriga uppgifter

Nya ordningsregler har tagits fram. Arbetet med att ta fram en uppdaterad underhållsplan har påbörjats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 820 695	1 841 381	1 613 349	1 424 540
Resultat efter fin. poster	460 313	69 139	123 878	-55 075
Soliditet (%)	66	63,1	61,6	59,5
Yttre fond	1 074 210	870 705	667 200	494 436
Taxeringsvärde	67 835 000	67 835 000	67 835 000	57 588 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	866	844	748	680
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	65,92	63,68	64,49	65,10
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 509	1 589	1 781	1 890
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 309	1 379	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	398	162	201	72
Elkostnad per kvm totalyta, kr	34	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	221	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	56	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	311	322	295	278
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,70	2,14	-	-
Räntekänslighet (%)	1,74	1,88	2,38	2,83

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	4 022 048	-	-	4 022 048
Fond, yttre underhåll	870 705	-	203 505	1 074 210
Balanserat resultat	-535 379	69 139	-203 505	-669 745
Årets resultat	69 139	-69 139	460 313	460 313
Eget kapital	4 426 513	0	460 313	4 886 826

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-669 745
Årets resultat	460 313
Totalt	-209 432
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	203 505
Balanseras i ny räkning	-412 937
	-209 432

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 820 695	1 673 990
Övriga rörelseintäkter	3	4 721	167 391
Summa rörelseintäkter		1 825 416	1 841 381
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-995 382	-1 463 179
Övriga externa kostnader	9	-126 024	-110 226
Personalkostnader	10	-22 998	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-155 352	-155 365
Summa rörelsekostnader		-1 299 756	-1 728 770
RÖRELSERESULTAT		525 660	112 611
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 386	6 700
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-79 733	-50 172
Summa finansiella poster		-65 347	-43 472
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		460 313	69 139
ÅRETS RESULTAT		460 313	69 139

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	5 855 263	6 010 615
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 855 263	6 010 615
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	418 408	411 402
Summa finansiella anläggningstillgångar		418 408	411 402
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 273 671	6 422 017
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		33 599	0
Övriga fordringar	15	5 111	116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	167 728	125 963
Summa kortfristiga fordringar		206 438	126 079
Kassa och bank			
Kassa och bank		967 587	464 759
Summa kassa och bank		967 587	464 759
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 174 025	590 838
SUMMA TILLGÅNGAR		7 447 695	7 012 855

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 022 048	4 022 048
Fond för yttre underhåll		1 074 210	870 705
Summa bundet eget kapital		5 096 258	4 892 753
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-669 745	-535 379
Årets resultat		460 313	69 139
Summa fritt eget kapital		-209 432	-466 240
SUMMA EGET KAPITAL		4 886 826	4 426 513
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	445 000	1 621 210
Summa långfristiga skulder		445 000	1 621 210
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	1 652 710	587 008
Leverantörsskulder		181 809	138 963
Skatteskulder		4 569	3 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	276 781	235 740
Summa kortfristiga skulder		2 115 869	965 132
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 447 695	7 012 855

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	525 660	112 611
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	155 352	155 365
	681 012	267 976
Erhållen ränta	14 386	6 700
Erlagd ränta	-69 997	-50 172
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	625 401	224 504
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-80 359	-101 978
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	75 299	135 682
Kassaflöde från den löpande verksamheten	620 341	258 208
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	-7 006	-28 252
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 006	-28 252
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-110 508	-267 716
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-110 508	-267 716
ÅRETS KASSAFLÖDE	502 827	-37 760
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	464 759	502 519
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	967 587	464 759

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Roslagsbanan 12 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Not indelningen är något förändrad jämfört med tidigare år samt periodiseringar pga ny ekonomisk förvaltning

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

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:

Byggnader	55 år
-----------	-------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 203 294	1 172 574
Hysesintäkter, lokaler	591 492	497 616
Övriga intäkter	8 630	0
Överlåtelseavgift	10 031	3 800
Andrahandsuthyrning	7 248	0
Summa	1 820 695	1 673 990

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Försäkringsersättning	4 721	155 538
Elstöd	0	11 853
Summa	4 721	167 391

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning	41 637	95 048
Besiktning och service	21 140	0
Yttre skötsel	39 376	39 525
Vinterunderhåll	3 659	52 222
Summa	105 812	186 795

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	41 547	78 655
Försäkringsskador	4 721	180 008
Summa	46 268	258 663

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	21 895	248 676
Summa	21 895	248 676

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	54 008	59 761
Uppvärmning	353 688	315 454
Vatten	89 778	71 825
Sophämtning	38 915	40 326
Summa	536 389	487 366

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	108 520	97 453
Övrigt	522	0
Kabel-TV	79 986	89 384
Fastighetsskatt	95 990	94 842
Summa	285 018	281 679

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	579	0
Övriga förvaltningskostnader	43 048	12 413
Juridiska kostnader	0	57 032
Revisionsarvoden	24 023	20 781
Ekonomisk förvaltning	58 374	20 000
Summa	126 024	110 226

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	17 500	0
Lagstadgade arb giv avg	5 498	0
Summa	22 998	0

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	79 572	50 172
Övriga räntekostnader	161	0
Summa	79 733	50 172

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	10 557 047	10 557 047
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 557 047	10 557 047
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 546 432	-4 391 067
Årets avskrivning	-155 352	-155 365
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 701 784	-4 546 432
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 855 263	6 010 615
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 011 911</i>	<i>2 011 911</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 028 000	20 028 000
Taxeringsvärde mark	47 807 000	47 807 000
Summa	67 835 000	67 835 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	117 125	117 125
Utgående anskaffningsvärde	117 125	117 125
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-117 125	-117 125
Utgående avskrivning	-117 125	-117 125
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Jak Efterspar	388 408	381 402
Jak Låneinsatskonto	30 000	30 000
Summa	418 408	411 402

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	5 111	116
Summa	5 111	116

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 200	125 963
Försäkringspremier	106 931	0
Kabel-TV	19 229	0
Förvaltning	9 368	0
Summa	167 728	125 963

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2026-06-28	5,02 %	465 000	485 000
SEB	2025-03-19	4,29 %	496 500	520 500
SEB	2025-09-28	0,76 %	496 210	510 090
SEB	2025-01-28	2,14 %	160 000	176 000
SEB	2025-09-28	5,92 %	480 000	500 000
JAK			0	16 828
Summa			2 097 710	2 208 418
Varav kortfristig del			1 652 710	607 008

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 568 310 kr.

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.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	5 564	0
Uppl kostn fjärrvärme	46 635	0
Uppl kostn räntor	9 736	0
Uppl kostn vatten	14 972	0
Uppl arvoden	17 500	0
Uppl kostn renhållningsavg	2 083	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	5 498	0
Förutbetalda avgifter/hyror	149 793	113 096
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	122 644
Beräkn arvode revision	25 000	0
Summa	276 781	235 740

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	4 121 000	4 121 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Förberedelserna för att upphandla entreprenör för byte av elstigare fortsätter. Förberedelserna görs tillsammans med en elkonsult för att få bästa möjliga förutsättningar.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Sverker Falk-Lissel
Ordförande

Maurice Mogard
Styrelseledamot

Per Nyström
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Johan Engdal
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Roslagsbanan 12, org.nr 716419-1954

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Roslagsbanan 12 för år 2024. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är

högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 Brf Roslagsbanan 12 för år 2024 samt av förslaget 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 revisionssed 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 om ansvarsfrihet, 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, eller
- 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 revisionssed 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 revisionssed 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 den dag som följer av min elektroniska underskrift

Johan Engdal
Auktoriserad revisor