

ÅRSREDOVISNING

för

BRF Roslagsbanan 12

Styrelsen för BRF Roslagsbanan 12, 716419-1954, med säte i Stockholm, får härmed avge sin redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter för tiden 2023-01-01 - 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhet

Allmänt om verksamheten

Vid årsmötet i maj valdes följande styrelseledamöter

Ordförande	Per Nyström	(omval)
Vice ordförande	Sverker Falk-Lissel	(nyval)
Sekreterare	Maurice Mogard	(omval)
Ledamot	Victor Goldea	(omval)
Suppleant	Benneth Pettersson	(omval)
	Sara Isaksson	(nyval)
Revisor	Johan Engdal	(omval)
Revisorsuppleant	Michael Christensson	(omval)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2023 har följande arbeten ägt rum i fastigheten

- Utvärdering och upphandling av en ny extern ekonomisk förvaltare har gjorts under året. Fr.o.m. 1 oktober började vårt avtal med Simpleko att gälla.
- Utvärdering och upphandling av en ny städfirma har gjorts under året. Fr.o.m. 1 januari 2024 började vårt avtal med Städpoolen att gälla.
- Utvärdering och upphandling av en ny leverantör har skett under året för ny bredbands- och kabel-TV leverantör. Vi i föreningen kommer således under 2024 att anlita Sappa som vår leverantör av dessa tjänster.
- Under året har ett arbete med nya Ordningsregler & Allmänna regler skett. De har numera rubriken "Trivselregler" och finns på hemsidan och Simpleko portalen.
- En dold vattenskada uppdagades under året i lägenhet 2:10 som även påverkade lägenheten 1:04. Vattenskadorna åtgärdades med hjälp av föreningens och berörda lägenheters försäkringsbolag under innevarande år.

Under året har följande byten av bostadsrättsägare skett i föreningen:

Lgh 1:03	Hanna-Mari Hällman	-	F.d. Backman
Lgh 3:17	Andrea Pettersson-Låftman	-	F.d. Winberg
Lgh 4:21	Sverker Falk-Lissel, Oskar Lövbrand	-	F.d. Uggla

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 841 381	1 613 349	1 424 540	1 458 200	1 335 528
Resultat efter finansnetto	69 139	123 878	-55 075	6 590	125 915
Soliditet	63,1%	61,6%	59,5%	58,6%	58,0%
Yttre reparationsfond	870 705	667 200	494 436	370 827	247 218
Taxeringsvärde	67 835 000	67 835 000	57 588 000	41 203 000	41 203 000
Total Bostadsyta kvm	1 390	1 390	1 390	1 390	1 390
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt	844	748	680	667	664
SEB skuld	2 191 590	2 425 970	2 539 850	2 653 730	2 767 610
JAK skuld	16 628	49 964	86 592	116 636	149 972
JAK tillgång	431 397	403 510	361 961	347 804	336 980
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	1 589	1 781	1 890	1 993	2 099
Räntekänslighet	1,88	2,38	2,83	2,99	3,16
Årsavgifter i % av totala rör.intäkter	63,68%	64,49%	65,10%	63,60%	69,12%
Sparande per kvm	162	201	72	117	202
Energikostnad per totalyta	322	295	278	246	249
fjärrvärme	315 454	272 589	282 602	274 657	252 517
el	59 761	79 714	49 558	35 389	40 661
vatten	71 825	58 350	53 694	31 236	53 343
Totalsumma energi i kronor	447 040	410 653	385 854	341 282	346 521

Eget kapital	Inbetalda insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	4 022 048	667 200	-455 752	123 878	4 357 374
Avsättning till yttre reparationsfond		203 505	-203 505		0
Omföring av föregående års vinst			123 878	-123 878	0
Nyttjande av yttre reparationsfond					0
Årets resultat				69 139	69 139
Belopp vid årets utgång	4 022 048	870 705	-535 379	69 139	4 426 513

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

Balanserat resultat	-535 379
Årets resultat	69 139
	<u>-466 240</u>

disponeras för

avsättning till yttre reparationsfond 0,3% av taxeringsvärdet 67 835 000 kr	203 505
balanseras i ny räkning	<u>-669 745</u>
Summa	<u>-466 240</u>

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

RESULTATRÄKNING	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
INTÄKTER			
Nettoomsättning	1	1 841 381 1 841 381	1 613 349 1 613 349
RÖRELSENS KOSTNADER			
Övriga externa kostnader	2, 3	-1 573 405	-1 305 574
Personalkostnader		0	0
Avskrivning på anläggningstillgångar		-155 365	-155 365
		-1 728 770	-1 460 939
RÖRELSERESULTAT		112 611	152 410
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 700	2 023
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 172	-30 554
		-43 472	-28 531
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		69 139	123 878
RESULTAT EFTER BOKSLUTSDISPOSITIONER		69 139	123 878
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT		0	0
ÅRETS RESULTAT		69 139	123 878

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark	4	6 010 615	6 165 980
Inventarier	5	<u>0</u>	<u>0</u>
		6 010 615	6 165 980
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	<u>411 402</u>	<u>383 150</u>
		411 402	383 150
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 422 017	6 549 130
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		116	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>125 963</u>	<u>22 130</u>
		126 079	22 141
Kassa och bank		464 759	502 519
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		590 838	524 660
SUMMA TILLGÅNGAR		7 012 855	7 073 790

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		4 022 048	4 022 048
Yttre reparationsfond		870 705	667 200
		<u>4 892 753</u>	<u>4 689 248</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-535 379	-455 752
Årets resultat		69 139	123 878
		<u>-466 240</u>	<u>-331 874</u>
Summa eget kapital		4 426 513	4 357 374
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	1 601 210	1 708 218
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	607 008	767 716
Leverantörsskulder		138 963	47 381
Skatteskulder		3 421	1 461
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		235 740	191 640
		<u>985 132</u>	<u>1 008 198</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 012 855	7 073 790

KASSAFLÖDESANALYS

Den löpande verksamheten	2023	2022
Resultat efter finansiella poster	69 139	123 878
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	155 365	155 365
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	224 504	279 243
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av fordringar	-132 190	-10 397
Förändring av kortfristiga skulder	137 642	-9 088
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>	229 956	259 758
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Fastighetsförbättringar		
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Återbetalning av lån	-267 716	-150 508
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>	-267 716	-150 508
Årets kassaflöde	-37 760	109 250
Likvida medel vid årets början	502 518	393 268
Likvida medel vid årets slut	464 758	502 518

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre bolag.

Immateriella och materiella anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med avskrivningar. Tillgångarna skrivs av systematiskt över dess bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivning med följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	55 år
Inventarier	3 år

Definition av nycketal

Nettomomsättning

Rörelsens huvudintäker, fakturerade kostnader, sidointäker samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6%) i förhållandet till balansomslutningen.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Noter till resultaträkningen

Not 1	Netto omsättning	2023-12-31	2022-12-31
	Avgift BFR Innehavare	1 172 574	1 040 381
	Hyrer lokal	497 616	487 176
	Försäkringsersättningar	155 538	85 792
	Överlåtelseavgifter	3 800	0
	Elstöd	11 853	0
	Summa	1 841 381	1 613 349

Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättning till styrelsen har ej utgått.

Not 3	Övriga externa kostnader	2023-12-31	2022-12-31
	Svensk Kabel-TV	35 744	32 267
	Bredband	53 640	54 132
	Uppvärmning	315 454	272 589
	Avfall	40 326	60 591
	Vatten	71 825	58 350
	EI	59 761	79 714
	Lokalvård	95 048	84 819
	Skötsel innergården & tak	91 747	38 072
	Underhåll Fastighet	248 676	112 379
	Fastighetsförsäkring	97 453	85 064
	Vatten & Brandskador Fastighet	180 008	123 142
	Fastighetsavgift & Fastighetsskatt	94 842	92 882
	Övriga Fastighetskostnader	78 775	88 315
	Kontorsmaterial	3 459	7 896
	Revision- och redovisningstjänster	40 781	37 594
	Juridiska kostnader	57 032	68 891
	Bankkostnader	1 969	1 943
	Låneavgift JAK	6 865	6 934
	Summa	1 573 405	1 305 574

Noter till Balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början byggnader	1 286 304	1 286 304
	Vid årets början förbättringskostnader	7 258 832	7 258 832
	Vid årets början mark	2 011 911	2 011 911
	Summa byggnader och mark	10 557 047	10 557 047
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början byggnader	-746 648	-723 261
	Vid årets början förbättringskostnader	-3 644 419	-3 512 441
	Årets avskrivningar enligt plan byggnader	-23 387	-23 387
	Årets avskrivningar enligt plan förbättringskostnader	-131 978	-131 978
	Summa ackumulerade avskrivningar	-4 546 432	-4 391 067
	Redovisat värde vid årets slut	6 010 615	6 165 980

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	117 125	117 125
Inköp	0	0
Utrangerat	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>117 125</u>	<u>117 125</u>
Akkumulerade avskrivningar	-117 125	-117 125
Återförda avskrivningar utranterat	0	0
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-117 125</u>	<u>-117 125</u>
Utgående redovisat värde	0	0
Not 6 Andra långfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	383 150	361 961
Tillkommande fordringar	<u>28 252</u>	<u>21 189</u>
Redovisat värde vid årets slut	411 402	383 150
Posten avser fordringar mot JAK		
Not 7 Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	0
Följande belopp förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	<u>1 601 210</u>	<u>1 708 218</u>
Summa långfristiga skulder	1 601 210	1 708 218
Belopp som ska betalas inom ett år	607 008	767 716

Not 7 Ställda säkerheter och eventuella förpliktelser

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	4 121 000	4 121 000

Underskrifter

Stockholm den 16/5 2024



Per Nyström
Ordförande



Sverker Falk-Lissel
Vice Ordförande



Maurice Mogard
Kassör/sekreterare



Victor Goldea
Ledamot

Min revisionberättelse avseende denna årsredovisning har lämnats den 16 maj 2024



Johan Engdahl
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 2023.

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 2023 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 revisions sed 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. Risker 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 2023 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 *Revisorers 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 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 16 maj 2024

Johan Engdal
Auktoriserad revisor