

Årsredovisning
för
Brf Roslagsbanan 4
769606-4703
Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Roslagsbanan 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål:

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-12-07

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-06-27.

Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-03-27.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) det vill säga en "äkt" bostadsrättsförening.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Per Sjönell, ordförande

Åsa Bäverstam, ledamot

Margareta Juhlin, ledamot fram till 10 september då extrastämma hölls

Dina Alami, ledamot från och med 10 september

Madeleine Sandsten, ledamot från och med 10 september

Daniel Fridell, suppleant

Revisor har varit Anders von Scheele, Rävisor AB

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 juni 2024.

Extrastämma hölls 10 september 2024 för att ändra styrelsesammansättningen.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal. Styrelseledamöterna har efter årsskiftet ersatts med arvoden om totalt 57 300 kr i enlighet med föreningsstämmobeslut.

Förvaltning

Såväl ekonomisk som teknisk förvaltning har skötts av Hansson & Hööglund Fastighetsförvaltning AB.

Fastigheten

2 (12)

Föreningens fastighet består av 25 bostadslägenheter varav 24 innehas med bostadsrätt. Två av dessa har överlåtits under året, lgh 133 och lgh 142. En lägenhet har ändrad ägarbild. Föreningen har därmed fått fyra nya medlemmar.

Föreningen upplåter med hyresrätt 1 bostad och 3 lokaler. I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Kontraktens löptid</u>
Pizzeria Dino	66 m ²	2027-10-31
Krümel Cookies och Grumbs AB	32 m ²	2028-09-30
Kronegård & Otterhem Bil AB	180 m ²	2026-08-01
Mobiltelefonmast (på taket)		2027-09-30

En ommätning gjordes 2023 av den lokal som Kronegård & Otterhem Bil AB hyr. Den har mätts om från 120 kvm till 180 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas fastighetsförsäkring i samarbete med Söderberg och Partners.

Genomförda renoveringsarbeten

Sedan Brf övertog fastigheten år 2001 har följande renoveringsarbeten genomförts.

Objekt	År	Kostnad tkr
Byte av el- och avloppsstammar	2003 - 2004	3 500
Säkerhetsdörrar	2005	758
Fasadrenovering och målning av fönster mot Valhallavägen	2008 - 2010	1 145
Målning av och ny belysning i trappuppgång	2008 - 2009	89
Soprum	2011	163
Tegeltak mot Valhallavägen	2011	625
Fjärrvärmecentral	2011 - 2012	364
Gårdsrenovering	2012 - 2013	2 334
Renovering av hyreslägenhet	2014	113
Målning av plåttak mot gården	2014	68
Justering av takfönster	2014	53
Ny styrenhet till hiss	2014	26
Målning av fönster mot gården	2016	122
Utbyte av port till garage	2017	41
Utbyte av entrédörr till Pizzeria	2019	39
Utbyte av entrédörr mot Valhallavägen	2022	141
Fönsterrenovering och fogning balkonger	2024	350

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 52 935 000 kr varav 35 368 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 49 400 000 kr samt lokaler 3 535 000 kr.

Skatter och avgifter

För bostadslägenheter har Brf enligt besked om slutlig skatt enligt 2024 års taxering debiterats en kommunal fastighetsavgift på 1 589 kr per bostadslägenhet, totalt 39 725 kr. För lokaler utgick statlig skatt med 1 % av taxeringsvärdet, 35 350 kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året gjordes en fönsterrenovering, samt fogtätning av balkonger.

Medlemsavgifterna höjdes med 15% från och med oktober.

				3 (12)
Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning tkr	1 509	1 375	1 297	1 279
Resultat efter finansiella poster tkr	-601	-115	-1 529	143
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta kr	713	635	625	625
Skuldsättning / kvm totalyta kr	5 367	5 244	-	-
Skuldsättning / kvm bostadsrättsyta kr	6 794	6 638	6 716	7 037
Elkostnad/kvm totalyta kr	46	43	25	23
Värmekostnad/kvm totalyta kr	177	151	153	169
Vattenkostnad/kvm totalyta kr	56	45	42	38
Energikostnad / kvm totalyta kr	278	239	-	-
Soliditet (EK / Balansomslutning)	73%	74%	-	-
Sparande / kvm totalyta kr	-71	91	-	-
Räntekänslighet (låneskuld / årsavgift)	10	10	-	-
Årsavgift / total rörelseintäkt	54%	53%	-	-

Bostadsrätter = 1 151 kvm

Hysesrätt = 28 kvm

Lokaler = 278 kvm

Total = 1 457 kvm

Föreningens förlust beror framförallt på redovisningsmässiga avskrivningar och på de stora arbeten vad gäller reparationer och planerat underhåll som genomförts i fastigheten, se not 4. Nämnade avskrivningar kommer sannolikt innebära att föreningen redovisar förluster även framgent, dessa påverkar inte föreningens möjlighet att klara sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital	2023-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2024-12-31
Medlemsinsatser	21 734 954			21 734 954
Fond, yttre underhåll	1 592 738		158 805	1 751 543
Balanserat resultat	-786 205	-114 831	-158 805	-1 059 841
Årets resultat	-114 831	114 831	-601 406	-601 406
Eget kapital	22 426 656	0	-601 406	21 825 250

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogade står följande medel: (kronor)

Balanserat resultat	-1 059 841
Årets resultat	-601 406
Totalt	-1 661 247

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	158 805
Av fond för yttre underhåll tas i anspråk	-350 000
Balanseras i ny räkning	-1 470 052
Totalt	-1 661 247

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

RESULTATRÄKNING	Not 1	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 509 296	1 375 126
Övriga intäkter		<u>7 971</u>	<u>8 953</u>
Summa rörelseintäkter		1 517 267	1 384 079
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-762 418	-670 952
Övriga externa kostnader	Not 4	-783 313	-329 464
Avskrivning av materiella tillgångar	Not 5	<u>-247 434</u>	<u>-247 434</u>
Summa rörelsekostnader		-1 793 165	-1 247 850
<i>Rörelseresultat</i>		-275 898	136 229
Finansiella poster			
Ränteintäkter		8 577	13 202
Räntekostnader		<u>-334 086</u>	<u>-264 262</u>
Summa finansiella poster		-325 509	-251 060
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		-601 406	-114 831
<i>Resultat före inkomstskatt</i>		-601 406	-114 831
ÅRETS RESULTAT		-601 406	-114 831

BALANSRÄKNING	Not 1	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	Not 5	<u>29 501 532</u>	<u>29 748 966</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		29 501 532	29 748 966
Summa anläggningstillgångar		29 501 532	29 748 966
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 456	6 235
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 6	<u>36 316</u>	<u>45 453</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		39 772	51 688
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		<u>453 893</u>	<u>628 367</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		453 893	628 367
Summa omsättningstillgångar		493 665	680 055
SUMMA TILLGÅNGAR		<u><u>29 995 197</u></u>	<u><u>30 429 021</u></u>

BALANSRÄKNING	Not 1	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 734 954	21 734 954
Fond för yttre underhåll		<u>1 751 543</u>	<u>1 592 738</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		23 486 497	23 327 692
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 059 841	-786 205
Årets resultat		<u>-601 406</u>	<u>-114 831</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-1 661 247	-901 036
Summa eget kapital		21 825 250	22 426 656
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	<u>1 260 000</u>	<u>2 880 000</u>
Summa långfristiga skulder		1 260 000	2 880 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 7	6 560 000	4 760 000
Leverantörsskuld		10 030	18 404
Skatteskulder		5 388	11 455
Övriga skulder		13 631	18 296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 8	<u>320 898</u>	<u>314 210</u>
Summa kortfristiga skulder		6 909 947	5 122 365
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u><u>29 995 197</u></u>	<u><u>30 429 021</u></u>

Kassaflödesanalys	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-275 898	136 229
Erhållen ränta	8 577	13 202
Erlagd ränta	-334 086	-264 262
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	<u>247 434</u>	<u>247 434</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>-353 972</u>	<u>132 603</u>
före förändring av rörelsekapital		
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Förändring kortfristiga fordringar	11 916	-20 571
Förändring kortfristiga skulder (exkl. eventuell kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	<u>-12 418</u>	<u>94 831</u>
	-502	74 260
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-354 474	206 863
Finansieringsverksamheten		
Förändring lån	<u>180 000</u>	<u>-90 000</u>
	180 000	-90 000
Årets kassaflöde	-174 474	116 863
Likvida medel vid årets början	628 367	511 504
Likvida medel vid årets slut	<u>453 893</u>	<u>628 367</u>
	-174 474	116 863

Noter**1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, K2, och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Avskrivningar sker linjärt.

Mark är ej föremål för avskrivning.

Under verksamhetsåret har föreningen betalat arvode till styrelse och revisor.

I övrigt inga anställda eller löner under året.

Avskrivningar i procent:

Mark	0 %
Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	1 %
Stambyte	1 %
Gårdsrenovering	2 %
Fasad	5 %
Tak	5 %
Fjärrvärmecentral	5 %
Ventilationsanläggning i garage	5 %
Tvättmaskin och torktumlare	5 %

2 Intäkter

	2024	2023
Årsavgifter	820 449	731 242
Hyrer, bostäder	62 687	59 719
Hyrer, lokaler	526 908	484 913
Deb. fastighetsskatt, lokaler	35 352	35 352
Deb. avgift bredband och kabeltvavgift	63 900	63 900
	<u>1 509 296</u>	<u>1 375 126</u>

I årsavgiften ingår värme och vatten.

3 Driftskostnader	2024	2023
El	-66 323	-62 195
Uppvärmning	-258 169	-220 049
Vatten och avlopp	-81 093	-65 384
Förbrukningsmaterial	-1 643	-2 701
Städning	-37 496	-36 694
Renhållning	-64 089	-47 039
Snöröjning	-6 011	-5 450
Hiss	-4 898	-5 481
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-76 100	-75 074
Fastighetsförsäkring	-55 040	-47 900
Övrig fastighetskostnad	-28 260	-23 771
Kabel-TV och bredband	-83 296	-79 214
	<u>-762 418</u>	<u>-670 952</u>

4 Övriga externa kostnader	2024	2023
Reparation och underhåll		
Bostäder, bostadsrätter	-892	-4 246
Yttre	-351 556	-41 013
Gemensamma utrymmen	-71 912	-71 209
Hiss	-7 884	0
Uthyrda lokaler	-2 555	0
Försäkringsskada	-61 300	0
	<u>-496 099</u>	<u>-116 468</u>

Förvaltningskostnader	2024	2023
Fastighetsförvaltning	-75 052	-71 452
Bankavgifter	-3 361	-2 560
Föreningsavgifter	-4 970	-4 970
Ersättning styrelsearbete	-57 300	-53 920
Juristkostnad	-94 230	-31 457
Ersättning revisionsarbete	-10 087	-11 614
Sociala avgifter	-17 623	-15 681
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-24 591	-21 342
	<u>-287 214</u>	<u>-212 996</u>

Summa övriga externa kostnader	-783 313	-329 464
---------------------------------------	-----------------	-----------------

5 Byggnad och mark	2024	2023
Byggnad och installationer		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	17 509 462	17 509 462
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	17 509 462	17 509 462
Avskrivning		
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-3 711 343	-3 463 909
Årets avskrivning	-247 434	-247 434
<i>Utgående avskrivningar</i>	-3 958 777	-3 711 343
Mark		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
Vid årets början	15 950 847	15 950 847
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	15 950 847	15 950 847
Bokfört värde	29 501 532	29 748 966
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 567 000	17 567 000
Taxeringsvärde mark	35 368 000	35 368 000
	52 935 000	52 935 000
Avskrivningar	2024	2023
Byggnad	75 555	75 555
Fastighetsförbättringar	23 280	23 280
Stambyte	40 673	40 673
Gårdsrenovering	46 672	46 672
Fasad	12 036	12 036
Tak	29 948	29 948
Fjärrvärmecentral	12 006	12 006
Ventilationsanläggning	2 995	2 995
Torktumlare och tvättmaskin	4 269	4 269
	247 434	247 434

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024	2023
Försäkring	16 152	13 460
Retroaktiv avgiftshöjning 10% från november 2023	0	11 986
Kabel-TV och bredband	20 164	20 007
	<u>36 316</u>	<u>45 453</u>

7 Skulder till kreditinstitut	Räntesats	Ändringsdag	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank Hypotek 565-6	3,442%	2025-01-25	1 000 000	1 000 000
Swedbank Hypotek 566-4	4,500%	2026-10-23	1 380 000	1 500 000
Swedbank Hypotek 569-8	4,650%	2025-10-24	1 500 000	1 500 000
Swedbank Hypotek 940-8	3,439%	2025-01-28	3 940 000	0
Swedbank Hypotek 570-6			0	3 640 000
			<u>7 820 000</u>	<u>7 640 000</u>
Avgår kortfristig del:			6 560 000	4 760 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut:			<u>1 260 000</u>	<u>2 880 000</u>

De lån som har kortare löptid än ett år klassificeras som kortfristiga enligt K2, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Föreningen tar kontinuerligt upp lånen på nytt när de förfaller. Lån 566-4 amorteras årligen med 120 000 kr.

8 Upplupna kostnader och förutbet intäkter	2024	2023
Förutbetalda hyror och avgifter	121 749	104 450
Stockholm vatten och avfall	18 284	14 665
Styrelsearvode och sociala avgifter	73 714	68 994
Revisionsarvode	10 000	10 000
Hansson och Hööglund, diverse reparationer	7 432	0
PO Eriksson, rörarbete	0	9 081
Räntekostnader	54 421	71 913
Värme	35 298	35 107
	<u>320 898</u>	<u>314 210</u>

Övriga noter

9 Ställda säkerheter	2024	2023
Fastighetsinteckningar	10 500 000	10 500 000

10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Fastigheten kommer genomgå OVK.

Fläktar och ventilationskanaler kommer rensas.

Stockholm den / 2025

Per Sjönell
Ordförande

Åsa Bäverstam
Ledamot

Dina Alami
Ledamot

Madeleine Sandsten
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2025

Anders von Scheele
Rävisor AB

Verifikat

Transaktion 09222115557545683936

Dokument

Brf Roslagsbanan 4 ÅR-24
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2025-05-01 14:17:24 CEST (+0200) av Anders von Scheele (AvS1)
Färdigställt 2025-05-05 15:06:24 CEST (+0200)

Initierare

Anders von Scheele (AvS1)
anders@ramshammar.se

Signerare

Per Sjönell (PS)
Personnummer 197111105057
persjonell@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Carl Magnus Sjönell"
Signerade 2025-05-05 13:11:28 CEST (+0200)

Åsa Bäverstam (ÅB)
Personnummer 195812280229
asa.baverstam@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åsa Birgitta Lilja Bäverstam"
Signerade 2025-05-02 10:33:38 CEST (+0200)

Dina Alami (DA)
Personnummer 8909180161
dina.helena.alami@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dina Helena Alami"
Signerade 2025-05-03 08:22:50 CEST (+0200)

Madeleine Sandsten (MS)
Personnummer 199901264821
madde.sandsten@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MADELEINE ANDREAE SANDSTEN"
Signerade 2025-05-02 09:53:18 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545683936

Anders von Scheele (AvS2)

Personnummer 197504050290

info@ravisor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANDERS VON SCHÉELE"

Signerade 2025-05-05 15:06:24 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

