

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Roslagsskutan 1

Org.nr. 769614-7367

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9
- underskrifter	12

ill
Mm

all
CP
Kroge
1005
12

Brf Roslagsskutan 1

Org.nr. 769614-7367

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Ändamål

Föreningen som registrerades 2006-07-12 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelse

Styrelsen har före ordinarie årsstämma den 16 juni 2020 bestått av:

Bo Westin	Ledamot, ordförande
Karl-Gustaf Celsing	Ledamot, kassör
Helmut Hiller	Ledamot, sekreterare
Charlotte Bönnelyche	Ledamot
Oskar Garberg	Ledamot
Karolin Knutsen-Öy	Ledamot
Mauritz Silfverstolpe	Suppleant
Jari Vaaranmaa	Suppleant
Clara Svensson	Suppleant

Efter årsstämman den 16 juni 2020 har styrelsen bestått av:

Bo Westin	Ledamot, ordförande (avgick 14 dec.2020)
Karl-Gustaf Celsing	Ledamot, kassör
Helmut Hiller	Ledamot, sekreterare
Charlotte Bönnelyche	Ledamot
Karolin Knutsen-Öy	Ledamot
Oskar Garberg	Ledamot
Mauritz Silfverstolpe	Suppleant, ordinarie ledamot och ordförande från 31 januari 2021
Jari Vaaranmaa	Suppleant
Clara Svensson	Suppleant

Revisorer

Mats Lehtipalo	Revisor
Mats Limnefeldt	Internrevisor
Maria Törnros	Suppleant

Möten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden och fortlöpande underhandskontakter.

Utöver detta har medlemmar ur styrelsen deltagit i driftmöten, förhandlingar med bank, föreläsningar och workshops etc.

Föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Roslagsskutan 1, Lidingö sedan 2012-03-15. Fastigheten består av ett punkthus från 1960 bestående av entréplan med fyra kommersiella lokaler och två bostadslägenheter samt 12 våningsplan med vardera 6 bostadslägenheter och ett vindsplan med delvis inredd bostadsyta. Total antal bostäder uppgår till 74.

Brf Roslagsskutan 1

Org.nr. 769614-7367

Till fastigheten hör 2 källarplan innehållande bl.a. lägenhetsförråd. Den totala bostadsarean är 5 335 m² och kommersiella lokaler omfattar 194 m². Bygganden står på en hörntomt med en area om 2 212 m². Ytterligare fastighetsuppgifter framgår av den ekonomiska planen.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB. I försäkringen ingår även bostadstillägget.

Medlemsutveckling

Vid ingången av verksamhetsåret hade föreningen 65 bostadsrättslägenheter och 9 hyresrätter upplåtna för bostadsändamål. Under året har ingen förändring skett.

Överlåtelse

Styrelsen har under året godkänt 10 bostadsrättsöverlåtelse och antagit 10 nya medlemmar.

Uthyrda bostadslägenheter

Hysesintäkterna för dessa har från 2020-04-01 ökat med 1,9%, eller i kronor räknat 16 353.

Styrelsen har under året, med hjälp av Fastighetsägarna, påkallat nya förhandlingar med Hyresgästföreningen angående nya hyror för samtliga hyreslägenheter från 2021.

Lokaler samt övriga utrymmen

Föreningen har under verksamhetsårets gång fortsatt att externt hyra ut de 4 lokalerna på entréplanet samt tre förrådslokaler. Under året har en lokal på entréplanet blivit ledig och en förrådslokal i källaren har friställts för föreningens verksamhet. Arbete pågår för att finna en ny hyresgäst till lokalen på entréplanet.

Coronapandemien har under året påverkat verksamheten för våra fyra lokalhyresgäster. För att stötta dem sattes respektives hyra för andra kvartalet ner till hälften. Av detta belopp har föreningen i december återfått 50% genom statligt hyresstöd. Föreningen har under verksamhetsårets hyrt ut antennplatser på taket till Net4Mobility, en teleoperatör, som är en joint venture mellan Telenor och Tele 2.

Information

Hemsidan har under året utvecklats i positiv riktning. Efter varje styrelsemöte har ett nyhetsbrev distribuerats till medlemmar. Vid behov har även extra nyhetsbrev distribuerats till alla boende. Styrelsens "öppen halvtimme" före varje styrelsesammanträde har på grund av Covid 19 ställts in tills vidare.

Väsentliga händelser under 2020

Besiktningar/Kontroller

Under senare delen av verksamhetsåret har en Garantibesiktning gällande fönster/ balkonger och tak genomförts. De brister som då framkommit kommer styrelsen att hantera under 2021.

Genom byte av radiator tycks nu oljudet kopplat till en av värmestammarna ha försvunnit.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, som påbörjades hösten 2019 har under verksamhetsåret slutförts med godkänt resultat.

Stamspolning genomfördes under november månad 2020. De få synpunkter som framkom hanteras av styrelsen under 2021.

Investeringar/Förbättringar

Utemiljö

Under verksamhetsåret har en Pergola iordningsställt på baksidan av fastigheten. En gångväg till denna har påbörjats och planeras att färdigställas våren 2021.

Vidare har en häck och buskar planterats längs vår västra tomtgräns.

Brf Roslagsskutan 1

Org.nr. 769614-7367

Renhållning/Städning

Under året har två städdagar genomförts. En på våren och en på hösten. Deltagandet har varit mycket gott. Det städbolaget som vi anlidade 2019, för trappstädning, har under verksamhetsåret bytts ut mot ett nytt städbolag, KEAB gruppen.

Övrigt

I samband med att telekomföretaget Open Infra drog fram fiberkabel till vår grannfastighet, Roslagsskutan 5, begärde de tillstånd att gräva ner den en kortare sträcka på vår tomt. Som ersättning för detta drog de in en anslutningspunkt i vår fastighet. Det innebär att vi nu har ett alternativ om vårt samarbete med Telia skulle fallera.

Under verksamhetsåret har arbete med energianalysfrågan påbörjats.

I entrén har påbörjats planering för restaurering av stenplattorna på vägg och tak utanför entré samt renovering av fönsterpartierna i ek.

Styrelsen har beslutat att från 2021 01 01 införa en andrahandsupplåtelseavgift för alla nya andrahandsupplåtelser från detta datum.

Föreningens säte är Lidingö.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 238 228	4 235 090	4 109 924	4 147 360
Resultat efter finansiella poster	276 697	270 574	-402 644	-11 846 227
Soliditet (%)	64,51	63,76	63,39	62,83
Genomsnittlig årsavgift/kvm	453	452	452	451
Lån/kvm bostadsrättsyta	12 156	12 274	12 276	12 510

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	107 962 557	4 318 332	500 000	-8 439 005
Förändring under året	750 682	1 431 818		
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			496 700	-496 700
Årets resultat				276 697
Belopp vid årets utgång	108 713 239	5 750 150	996 700	-8 659 008

[Handwritten signatures and initials]

Brf Roslagsskutan 1

Org.nr. 769614-7367

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat

-8 935 705

Årets resultat

276 697

-8 659 008

Förslag till disposition:

Reservering yttre fond

-496 700

Balanseras i ny räkning

-8 162 308

-8 659 008

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

U
H

De
Ludde
CB

Brf Roslagsskutan 1

Org.nr. 769614-7367

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter mm			
Nettoomsättning	2	4 238 228	4 235 090
Övriga rörelseintäkter		31 674	6 263
Summa rörelseintäkter		4 269 902	4 241 353
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 551 273	-2 531 092
Styrelsearvoden		-142 463	-129 966
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4,5,6	-721 872	-721 872
Summa rörelsekostnader		-3 415 608	-3 382 930
Rörelseresultat		854 294	858 423
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-577 597	-587 849
Summa finansiella poster		-577 597	-587 849
Resultat efter finansiella poster		276 697	270 574
Årets resultat		276 697	270 574



Brf Roslagsskutan 1

Org.nr. 769614-7367

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	4	159 792 243	160 504 995
Markanläggningar	5	95 140	102 256
Maskiner och inventarier	6	4 021	6 025
Summa materiella anläggningstillgångar		159 891 404	160 613 276

Summa anläggningstillgångar

159 891 404

160 613 276

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		0	48 869
Övriga fordringar		123 532	118 984
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		121 156	119 223
Summa kortfristiga fordringar		244 688	287 076

Kassa och bank

Kassa och bank		5 412 413	2 734 350
Summa kassa och bank		5 412 413	2 734 350

Summa omsättningstillgångar

5 657 101

3 021 426

SUMMA TILLGÅNGAR

165 548 505

163 634 702



Brf Roslagsskutan 1

Org.nr. 769614-7367

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital**Summa eget kapital****Långfristiga skulder**

Fastighetslån

Summa långfristiga skulder**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2020-12-31

2019-12-31

114 463 389

996 700

115 460 089

-8 935 705

276 697

-8 659 008

106 801 081

54 726 615

54 726 615

3 061 340

152 275

165 774

26 028

615 392

4 020 809

165 548 505

112 280 889

500 000

112 780 889

-8 709 579

270 574

-8 439 005

104 341 884

57 787 955

57 787 955

561 340

169 115

242 176

25 017

507 215

1 504 863

163 634 702

Brf Roslagsskutan 1

Org.nr. 769614-7367

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. (K2)

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	200
Standardförbättringar	30
Övernattningsrum	20
Ombyggnad tvättstuga	15
Ombyggnad av fönster och balkonger	40

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	2 157 662	2 148 477
Hysesintäkter bostäder	733 265	767 369
Hysesintäkter lokaler	445 512	498 154
Hysesintäkter p-platser	7 200	7 200
Förråd	22 750	22 750
Intäkter el- och värme	685 735	615 137
Bredband	163 000	162 400
Översnattnings- och turistlägenhet	4 200	5 100
Pant- och överlåtelseavgift	18 904	8 503
	4 238 228	4 235 090

Handwritten signatures and initials:
lib
Shope
CP
[Other illegible signatures]

Brf Roslagsskutan 1

Org.nr. 769614-7367

NOTER

Not 3	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Snöskottning/sandning	6 150	7 700
	Städning & Entrémattor	85 523	90 204
	Skötsel, brandskydds- och besiktningskostnader	83 811	112 113
	Hissavtal	6 438	0
	Reparation och underhåll	581 723	523 454
	Fastighetsel	141 886	159 155
	Fjärrvärme	628 065	635 840
	Vatten	153 106	121 949
	Avfallshantering	69 941	100 903
	Fastighetsförsäkringar - periodisering föreg.år	56 081	0
	Kabel-TV	61 543	60 214
	Förvaltningsarvode	255 612	247 276
	Fastighetsskatt	127 216	123 368
	Administrativa kostnader	227 667	213 901
	Konsultarvode	0	40 000
	Revisionsarvoden	31 000	31 250
	Övriga kostnader	22 957	51 983
	Medlems- och föreningsavgifter	12 554	11 782
		2 551 273	2 531 092

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	164 856 517	164 856 517
	Utgående anskaffningsvärden	164 856 517	164 856 517
	Ingående avskrivningar	-4 351 522	-3 638 770
	Årets avskrivningar	-712 752	-712 752
	Utgående avskrivningar	-5 064 274	-4 351 522
	Redovisat värde	159 792 243	160 504 995
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	45 459 000	45 459 000
	Byggnader	55 688 000	55 688 000
		101 147 000	101 147 000

Not 5	Markanläggning	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	142 338	142 338
	Utgående anskaffningsvärden	142 338	142 338
	Ingående avskrivningar	-40 082	-32 966
	Årets avskrivningar	-7 116	-7 116
	Utgående avskrivningar	-47 198	-40 082
	Redovisat värde	95 140	102 256

MN

*Ad
Lofte
ab*

Brf Roslagsskutan 1

Org.nr. 769614-7367

NOTER

Not 6	Maskiner och inventarier	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	20 068	20 068
	Utgående anskaffningsvärden	20 068	20 068
	Ingående avskrivningar	-14 043	-12 039
	Årets avskrivningar	-2 004	-2 004
	Utgående avskrivningar	-16 047	-14 043
	Redovisat värde	4 021	6 025

Not 7	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	SEB 1,01% 2022-03-28	13 000 000	13 000 000
	SEB 0,84% 2021-03-28	2 500 000	2 500 000
	SEB 1,01% 2022-03-28	10 650 000	10 850 000
	SEB 0,98% 2025-05-28	17 749 955	18 083 295
	SEB 0,79% 2023-09-28	6 944 000	6 958 000
	SEB 0,79% 2023-09-28	6 944 000	6 958 000
	Kortfristig del amortering	-561 340	-561 340
		57 226 615	57 787 955

Lån som skall omförhandlas under år 2021 är ett lån till beloppet 2 500 0000 och bokas därav som kortfristig del av långfristig skuld i balansräkningen så även amorteringar under 2021.

Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	60 100 000	60 100 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

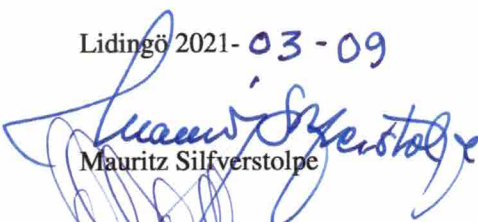
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Brf Roslagsskutan 1

Org.nr. 769614-7367

NOTER

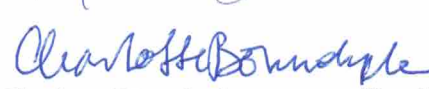
Lidingö 2021-03-09

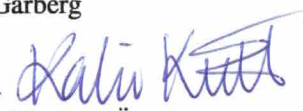

Mauritz Silfverstolpe


Helmut Hiller


Karl-Gustaf Celsing

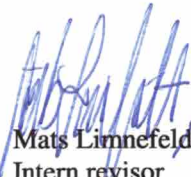

Oskar Garberg


Charlotte Bönnellyche


Karolin Knutsen-Öy

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/3 2021.


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor


Mats Linnefeldt
Intern revisor