

Årsredovisning 2020

BRF ROSLAGSGATAN 29

769617-8263



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ROSLAGSGATAN 29

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse

4

Resultaträkning

11

Balansräkning

12

Noter

14

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



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.
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.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen

Föreningen bildades 2007 med syftet att köpa fastigheten Vilan 9 av Svenska Bostäder och ombilda från hyresrätt till bostadsrätt. Föreningen övertog fastigheten den 30 juni 2009.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen innehar tomträtt.

Fakta om fastigheten

Fastigheten, med registreringsbeteckning Vilan 9, har två hus med adresserna Roslagsgatan 29 (gatuhus) och Roslagsgatan 29 A (gårdshus). Husen uppfördes år 1936. 1998 genomfördes stambyte och byte av elstigar. I fastigheten finns 63 lägenheter med tillhörande vinds- och källarförråd. Vid utgången av 2019 var 5 lägenheter upplåtna med hyresrätt. I fastigheten finns även 7 lokaler varav 4 är förråd. Den totala bostadsytan är 2616 kvm och lokalytan är 186 kvm. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If.

Styrelse

Föreningens styrelse har under 2020 haft följande sammansättning med registrering hos Bolagsverket.

Styrelsens sammansättning t.o.m. årsstämma 2020

- * Assal Fard, ordförande
- * Staffan Eriksson, kassör
- * Johan Nilsson, ledamot
- * Tomas Gartska, ledamot
- * Robin Eriksson, ledamot
- * Tina Mirkovic, suppleant
- * Emma Böninger, suppleant

Styrelse sammansättning fr.o.m. årsstämma 2020

- * Assal Fard, ordförande
- * Staffan Eriksson, kassör
- * Johan Nilsson, ledamot
- * Karl Gip, ledamot
- * Emma Böninger, ledamot
- * Maria Schewenius, suppleant

Styrelsen har under 2020 haft 4 protokollförda möten innan årsstämman och 7 efter årsstämman. Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två styrelseledamöter i förening.

Revisor

Borevision Sverige AB

Förvaltning

Föreningen har avtal med Nabo Förvaltning AB för att sköta den tekniska och den ekonomiska förvaltningen av fastigheten. Styrelsen har dock per 30 juni 2020 sagt upp avtalet för den ekonomiska förvaltningen med Nabo Förvaltning AB.

Föreningen har skrivit avtal för den ekonomiska förvaltningen med Charlott Jerndahl AB från och med januari 2021.

Avtal (löpande)

- * Nabo Förvaltning AB (teknisk och ekonomisk förvaltning av fastigheten)
- * Charlott Jerndahl AB (Ekonomisk förvaltning (från och med januari 2021)
- * If (försäkring)
- * Fortum Värme (fjärrvärme)
- * Elevio (fastighets el)
- * ComHem (kabel-tv/bredband)
- * Stokab (fiberinkoppling)
- * Handelsbanken (banktjänster och lån)
- * Stockholm Avfall AB (sophämtning)
- * KM Hiss/ Hisspartner AB (hisservice)
- * SSP Sthlm AB (städ)

- * Dimson AB (underhållsavtal värmeslingor)
- * BoRevision Sverige AB (extern revisor)
- * AB Låscentrum Surbrunn (nycklar och lås)

Avtal (projektrelaterade)

- * Snöröjningsakuten (snöskottning vinter)
- * Fästeb AB (Bygge av nya balkonger mot gård 2018)
- * Structur AB (Renovering av kungsbalkonger 2018)
- * Helm Project Management AB (projektledning i samband renovering av kungsbalkong 2018)
- * Projektleddarhuset AB (Besiktningsman vid bygge och renovering av nya och kungsbalkonger 2018)
- * GR Avloppsrensning (Avloppsrensning 2019)
- * Humidus Fukt- & Vattenskador (Fuktskador och vattenläckage 2019)
- * Stockholm Högtryck AB (Relining av gammal stam 2020)
- * Kvalitetsbygg R AB (återställning av bostadsrättslägenhet efter relining 2020)
- * Anticimex (skadedjur)

Kommunikation

Föreningens nyhetsbrev går ut till alla boende i huset; medlemmar och hyresgäster. Detta distribueras via utskrifter samt hemsidan. Aktuell information finns även att läsa på föreningens hemsida, www.roslagsgatan29.se. Hemsidan har även uppdaterats under 2019-2020 och den nya versionen har lanserats. Viktig information sätts även upp i anslagstavlor i entrén.

Styrelsen kontaktas enklast genom den gemensamma e-postadressen styrelsen@roslagsgatan29.se i icke akuta ärenden. Samtliga telefonnummer för felanmälan samt journummer finns uppsatta på entrétavlorna. Styrelsen tar inte längre emot telefonsamtal från mäklare och spekulanter, även dessa hänvisas i första hand till hemsidan samt även till e-post.

Väsentliga händelser under året

Lånevillkor

Under hösten 2018 tog föreningen nya lån för att bekosta renoveringen av kungsbalkongerna. Det nya lånet har belastat föreningens ekonomi under 2018 och 2019. I samband med lånet värderade även Handelsbanken fastigheten till 115mkr (82mkr).

Under sommaren 2019 togs ett mindre lån för att frigöra likviditet efter renovering av fasad och kungsbalkonger. 67% av detta lån är återbetalt återbetalades i Q1 2020, medan resterande 33% återbetalades i Q4 2020.



Vid årets slut 2020 uppgick de totala räntebärande lånen till 11,75mkr med en snittränta motsvarande 1,44%. Därutöver sattes en checkkredit, med limit om 250tkr, upp under 2020 som ett verktyg för kortsiktig likviditetshantering. Vid nyttjande betalas checkkrediten på kvartalsbasis (vid årets slut 2020 uppgick disponerat belopp till 131tk).

Tomträttsavgäld

Då avgäldsperioden för föreningens fastigheter löper ut i november 2021 har Stockholms Stads exploateringskontor låtit meddela gällande höjning av tomträttsavgäld för nästkommande 10-årsperiod. Avgälder för bostadstomträtter i Stockholm är schablonmässigt bestämda baserade på markvärdet, vilket innebär att föreningens tomträttsavgäld kommer att höjas från ca. 410tkr till 881tkr. Den nya avgälden börjar gälla fr.o.m. 2021-11-01 och kommer sträcka sig över en 10-årsperiod.

För de 4 första åren kommer en särskild nedsättning gälla (beslutat den 20 mars 2017 av kommunfullmäktige):

	Avgäldsperiod	Bostäder avgäld (SEK)	Lokaler aväld (SEK)	Total aväld (SEK)
År 1	2021.11.01 - 2022.10.31	560 700	37 600	598 300
År 2	2022.11.01 - 2023.10.31	361 400	37 600	669 000
År 3	2023.11.01 - 2024.10.31	702 100	37 600	739 700
År 4	2024.11.01 - 2025.10.31	772 900	37 600	810 500

Det är en stor förändring som kommer att tas i beaktning vid planering och budgetering av föreningens ekonomi. Styrelsen bedömer att den stegvisa implementeringen ger goda möjligheter till successiv avstämning.

Extern förvaltning

Under 2020 har beslut fattats gällande att byta ekonomisk förvaltare från Nabo Förvaltning AB till Charlott Jerndahl AB. Detta trädde i kraft vid årsskiftet.

Fastighetsförvaltningen sker fortsättningsvis med Nabo Förvaltning AB, likt tidigare.

Balkongbyggnation

Styrelsen fick 2015 beviljat bygglov för balkonger i gårdshuset. Byggnation av de nya balkongerna mot gård påbörjades april 2018 och slutfördes september 2018.

Föreningen tog även beslut under årsstämman 2017 att även bygga balkonger på hyreslägenheterna samt hos 2 medlemmar som inte önskade balkong. Dessa balkonger har endast byggts utifrån och kommer att säljas till boende som önskar nyttja balkongen. Under november 2020 såldes en balkongplatta till en ny medlem för 75t kr inklusive moms. Kostnader för upptag av nya balkongdörrar bekostas av bostadsrättsinnehavaren. Arbetet kommer att genomföras under sommaren 2021. Entreprenör är Fästeb AB.

Underhållsplan

Under det gångna året genomfördes en OVK-kontroll, vilken omfattade samtliga lägenheter och lokaler i fastigheterna. De brister som uppdagades åtgärdades omgående.

I Q2 uppstod vattenläckage i en av hyreslokalerna, vilket orsakade fuktskador och krävde sanering och återställning i form av målning av golv.

På grund av bristande tätning i en inaktiv stam, utfördes en relining av ett rörparti i källaren.

Nya utemöbler och växter har införskaffats för att öka trivselfaktorn på innergården.

Byte av ventilställdon i undercentralen.

Byte av kylskåp hos hyresgäst

Sophantering

Sophanteringen har fungerat bra både gällande hämtning, men också medlemmarnas skötsel.

Lokaler

Föreningen har för närvarande samtliga 7 lokaler uthyrda.

Tvättstuga

Tvättstugan har fungerat bra under det gångna året.

Medlemskap och andrahandsuthyrning

Den som köper en bostadsrätt i föreningen måste äga minst 10 % för att bli godkänd som medlem. Styrelsen har beslutat att inte bevilja medlemskap för juridiska personer.

Den som vill hyra ut sin lägenhet i andra hand måste ansöka om detta skriftligen till styrelsen. Styrelsen bedömer ansökan från fall till fall och man måste ha giltiga skäl till uthyrningen. Under stämman 2017 beslutades att föreningen tar ut en avgift för andrahandsupplåtelse. Detta för att minska föreningens utgifter. Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10% årligen av gällande prisbasbelopp och betalas av bostadsrättshavaren. Under stämman 2019 beslutades att det är strikt förbjudet att bedriva korttidsuthyrningsverksamhet likt Airbnb.

Hiss

Under året har mindre reparationer genomförts på hissarna i gatuhus samt gårdshuset när behov utöver grundunderhåll uppstått. Hissen i gårdshuset är gammal och behöver på sikt bytas ut, men beslut kring detta kommer att fattas i senare skede då den fortfarande är välfungerande.

Ekonomi

2020 års resultat var bättre än föregående års och i linje med styrelsens förväntningar. Omsättningen ökade marginellt, samtidigt som rörelsekostnaderna ökade till följd av bland annat större avskrivningar av materiella anläggningstillgångar. Föreningen lyckades minska räntekostnaderna märkbart under året .

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 82 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 78 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 377 177	2 353 038	2 378 109
Resultat efter fin. poster	-1 038 870	-964 220	-616 762
Soliditet, %	85	84	85
Yttre fond	2 123 088	1 754 357	1 385 106
Taxeringsvärde	121 272 000	121 272 000	95 457 000
Bostadsyta, kvm	2 616	2 616	2 616
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	695	695	695
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 492	4 622	-
Genomsnittlig skuldränta, %	1,11	2,05	1,92
Belåningsgrad, %	14,42	14,66	14,29

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	70 293 105	-	-	70 293 105
Upplåtelseavgifter	7 953 085	-	75 000	8 028 085
Fond, yttre underhåll	1 754 357	-	368 731	2 123 088
Balanserat resultat	-8 599 495	-964 220	-368 731	-9 932 446
Årets resultat	-964 220	964 220	-1 038 870	-1 038 870
Eget kapital	70 436 832	0	-963 870	69 472 963

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 932 446
Årets resultat	-1 038 870
Totalt	-10 971 315

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt
följande

Balanseras i ny räkning	-10 971 315
	-10 971 315

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 377 177	2 353 038
Rörelseintäkter		6 534	-1
Summa rörelseintäkter		2 383 711	2 353 037
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 811 666	-1 760 712
Övriga externa kostnader	8	-251 222	-221 554
Personalkostnader	9	-196 458	-149 490
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 021 968	-940 399
Summa rörelsekostnader		-3 281 314	-3 072 155
RÖRELSERESULTAT		-897 604	-719 118
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-141 266	-245 102
Summa finansiella poster		-141 266	-245 102
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 038 870	-964 220
ÅRETS RESULTAT		-1 038 870	-964 220

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	81 478 859	82 484 747
Maskiner och inventarier	12	32 149	48 229
Summa materiella anläggningstillgångar		81 511 008	82 532 976
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		81 511 008	82 532 976
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 590	15 761
Övriga fordringar	13	12 296	22 877
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	169 809	177 580
Summa kortfristiga fordringar		185 695	216 218
Kassa och bank			
Kassa och bank		162 590	653 674
Summa kassa och bank		162 590	653 674
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		348 285	869 893
SUMMA TILLGÅNGAR		81 859 293	83 402 869

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 321 190	78 246 190
Fond för yttre underhåll		2 123 088	1 754 357
Summa bundet eget kapital		80 444 278	80 000 547
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 932 446	-8 599 495
Årets resultat		-1 038 870	-964 220
Summa fritt eget kapital		-10 971 315	-9 563 715
SUMMA EGET KAPITAL		69 472 963	70 436 832
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	3 930 474	11 764 373
Övriga långfristiga skulder		0	42 410
Summa långfristiga skulder		3 930 474	11 806 783
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit		131 348	0
Skulder till kreditinstitut	15	7 820 044	284 891
Leverantörsskulder		108 871	239 043
Skatteskulder		23 568	8 328
Övriga kortfristiga skulder		32 780	230 523
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	339 245	396 468
Summa kortfristiga skulder		8 455 856	1 159 253
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 859 293	83 402 869

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Roslagsgatan 29 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

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

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:

Byggnad	1-2,5 %
Fastighetsförbättringar	2,5-5 %
Maskiner och inventarier	10 %

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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	336 070	332 643
Hysesintäkter, lokaler	220 709	207 302
Intäktsreduktion	-16 548	-30 840
Årsavgifter, bostäder	1 817 045	1 818 552
Övriga intäkter	26 435	25 380
Summa	2 383 711	2 353 037

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	82 396	54 051
Fastighetsskötsel	156 889	40 003
Snöskottning	0	15 169
Städning	74 811	67 204
Trädgårdsarbete	2 619	0
Övrigt	0	2 371
Summa	316 715	178 799

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
El	0	1 900
Hissar	0	3 750
Reparationer	214 512	152 651
VA	0	106 395
Värme	0	3 056
Summa	214 512	267 752

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Övrigt	0	5 269
Summa	0	5 269

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	64 545	90 842
Sophämtning	67 714	64 563
Uppvärmning	493 900	496 982
Vatten	63 791	61 144
Summa	689 950	713 531

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Fastighetsförsäkringar	50 350	49 532
Fastighetsskatt	122 747	119 471
Kabel-TV	18 306	30 958
Tomträttsavgälder	395 532	395 400
Summa	586 935	595 361

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	12 411	423
Kameral förvaltning	117 234	159 600
Revisionsarvoden	23 466	22 231
Övriga förvaltningskostnader	98 111	39 300
Summa	251 222	221 554

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	46 967	35 740
Styrelsearvoden	149 491	113 750
Summa	196 458	149 490

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader	2 437	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	138 671	245 057
Övriga räntekostnader	158	45
Summa	141 266	245 102

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	89 300 850	88 375 187
Årets inköp	0	925 663
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	89 300 850	89 300 850
Ingående ackumulerad avskrivning	-6 816 103	-5 891 780
Årets avskrivning	-1 005 888	-924 323
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 821 991	-6 816 103
Utgående restvärde enligt plan	81 478 859	82 484 747
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	48 324 000	48 324 000
Taxeringsvärde mark	72 948 000	72 948 000
Summa	121 272 000	121 272 000
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	160 761	160 761
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	160 761	160 761
Ingående ackumulerad avskrivning	-112 533	-96 457
Avskrivningar	-16 080	-16 076
Utgående ackumulerad avskrivning	-128 613	-112 533
Utgående restvärde enligt plan	32 149	48 229

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	0	-6 687
Skattekonto	12 296	308
Övriga fordringar	0	29 256
Summa	12 296	22 877

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Förutbet försäkr premier	26 409	23 207
Förvaltning	28 094	40 542
Kabel-TV	4 589	4 576
Räntor	0	1 669
Tomträtt	98 850	98 850
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 867	8 736
Summa	169 809	177 580

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2020-12-31	2019-12-31
Checkräkningskredit	131 348	0
Summa	131 348	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2021-03-30	1,25 %	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken	2019-09-30	2,12 %		300 000
Stadshypotek	2023-06-30	1,62 %	3 930 474	3 971 630
Stadshypotek	2021-03-30	1,45 %	120 044	120 044
Stadshypotek	2021-12-01	1,15 %	1 700 000	1 700 000
Stadshypotek	2021-03-30	1,55 %	3 000 000	3 000 000
Summa			11 750 518	12 091 674

Varav kortfristig del 7 820 044

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.
Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	19 000	19 000
El	0	4 810
Förutbetalda avgifter/hyror	137 287	202 943
Löner	64 896	64 896
Sociala avgifter	20 390	20 390
Uppvärmning	0	62 319
Utgiftsräntor	1 965	2 160
Vatten	0	10 273
Övriga uppl kostn	95 708	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	9 678
Summa	339 245	396 468

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	24 500 000	24 500 000
Summa	24 500 000	24 500 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Fatemeh Moftakhari Khezri Fard
Ordförande

Staffan Eriksson
Kassör

Karl Gip

Emma Böninger

Johan Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Adnin Ali
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Roslagsgatan 29, org.nr. 769617-8263

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Roslagsgatan 29 för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Roslagsgatan 29 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 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

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor