

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 2022-01-01 - 2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhet

Allmänt om verksamheten

Vid årsmötet i maj valdes följande styrelseledamöter

| | | |
|------------------|----------------------|-------|
| Ordförande | Per Nyström | Omval |
| Vice ordförande | Benneth Pettersson | Nyval |
| Sekreterare | Maurice Mogard | Omval |
| Ledamot | Mikaela Merilä | Nyval |
| Suppleant | Victor Goldea | Nyval |
| Revisor | Johan Engdal | Omval |
| Revisorsuppleant | Michael Christensson | Omval |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har följande arbeten ägt rum i fastigheten

- Justering av radiatorer på samtliga plan, samt anpassat trycket i värmecentralen till 7 våningsplan.
- Soprummet har anpassats till Stockholms Stad nya regler för källsortering med separat matavfall, samt kårl för papp-, plast-, plåt- och restavfall.
- Vattenskada i lägenhet 1:05 på en trappa upptäcktes genom att det började droppa i taket i cykelrummet. Vattenskadan åtgärdad under året. Lägenheten har under en längre tid varit uthyrd i andra hand utan tillstånd från styrelsen. Lägenheten har dessutom varit till försäljning under senaste delen av 2022, men är ännu i april 2023 ej såld.
- Ommålning av tak- och golvmålningen i cykelrummet ingick i vattenskadeförsäkringen för lägenheten ovanför. I samband med detta passade föreningen på med att byta golvbrunnar av plats till stål samt måla väggarna i cykelrummet.
- Styrelsen arbetar på att ta fram extern ekonomisk förvaltare. Detta för att underlätta framtida styrelsearbetet och nyrekryteringen av styrelsemedlemmar.

Under året har följande byten av bostadsrätsägare skett i föreningen:

| | | |
|----------|--------------------|------------------|
| Lgh 4:23 | Karl Åkerstrand | - F.d. Thornberg |
| Lgh 4:24 | Leo Granath Engren | - F.d. Sahlberg |
| Lgh 5:27 | Erik Otterblad | - F.d. Uggla |

| Flerårsöversikt | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 1 613 349 | 1 424 540 | 1 458 200 | 1 335 528 | 1 387 395 |
| Resultat efter finansnetto | 123 878 | -55 075 | 6 590 | 125 915 | 254 112 |
| Soliditet | 61,6% | 59,5% | 58,6% | 58,0% | 57,0% |

| Eget kapital | Inbetalda insatser | Yttre rep fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa |
|---------------------------------------|--------------------|----------------|---------------------|----------------|-----------|
| Belopp vid årets ingång | 4 022 048 | 494 436 | -227 913 | -55 075 | 4 233 496 |
| Avsättning till yttre reparationsfond | | 172 764 | -172 764 | | 0 |
| Omföring av föregående års vinst | | | -55 075 | 55 075 | 0 |
| Nyttjande av yttre reparationsfond | | | | | 0 |
| Årets resultat | | | | 123 878 | 123 878 |
| Belopp vid årets utgång | 4 022 048 | 667 200 | -455 752 | 123 878 | 4 357 374 |

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

| | |
|---------------------|----------------|
| Balanserad resultat | -455 752 |
| Årets resultat | <u>123 878</u> |
| | -331 874 |

disponeras för

| | |
|--|-----------------|
| avsättning till yttre reparationsfond 0,3% av taxeringvärdet 67 835 000 kr | 203 505 |
| balanseras i ny räkning | <u>-535 379</u> |
| Summa | -331 874 |

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

| RESULTATRÄKNING | Not | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| INTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 1 613 349 | 1 424 540 |
| | | 1 613 349 | 1 424 540 |
| RÖRELSENS KOSTNADER | | | |
| Övriga externa kostnader | 2, 3 | -1 305 574 | -1 300 893 |
| Personalkostnader | | 0 | 0 |
| Avskrivning på anläggningstillgångar | | -155 365 | -155 365 |
| | | -1 460 939 | -1 456 258 |
| RÖRELSERESULTAT | | 152 410 | -31 718 |
| RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 2 023 | 408 |
| Räntekonstnader och liknande resultatposter | | -30 554 | -23 765 |
| | | -28 531 | -23 357 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 123 878 | -55 075 |
| RESULTAT EFTER BOKSLUTSDISPOSITIONER | | 123 878 | -55 075 |
| SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT | | 0 | 0 |
| ÅRETS RESULTAT | | 123 878 | -55 075 |

BALANSRÄKNING

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--------------------|---|-----------|-----------|
| Byggnader och Mark | 4 | 6 165 980 | 6 321 345 |
| Inventarier | 5 | 0 | 0 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| | | 6 165 980 | 6 321 345 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|---|---------|---------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 6 | 383 150 | 361 961 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| | | 383 150 | 361 961 |

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

6 549 130

6 683 306

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--------|--------|--|
| Övriga fordringar | 11 | 11 000 | |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 22 130 | 21 934 | |
| | <hr/> | <hr/> | |
| | 22 141 | 32 934 | |

Kassa och bank

502 519

393 268

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

524 660

426 202

SUMMA TILLGÅNGAR

7 073 790

7 109 508

BALANSRÄKNING Not **2022-12-31** **2021-12-31**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

| | | |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Bundet eget kapital | | |
| Inbetalda insatser | 4 022 048 | 4 022 048 |
| Yttre reparationsfond | 667 200 | 494 436 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 4 689 248 | 4 516 484 |
| Fritt eget kapital | | |
| Balanserat resultat | -455 752 | -227 913 |
| Årets resultat | 123 878 | -55 075 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | -331 874 | -282 988 |
| Summa eget kapital | 4 357 374 | 4 233 496 |

Långfristiga skulder

| | | | |
|------------------------------------|---|-----------|-----------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 7 | 1 708 218 | 2 479 226 |
|------------------------------------|---|-----------|-----------|

Kortfristiga skulder

| | | | |
|--|---|------------------|------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 7 | 767 716 | 147 216 |
| Leverantörsskulder | | 47 381 | 53 635 |
| Skatteskulder | | 1 461 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | <hr/> 191 640 | <hr/> 195 935 |
| | | 1 008 198 | 396 786 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 7 073 790 | 7 109 508 |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 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

Nettomsättning

Rörelsens huvudintäker, fakturerade kostnader, sidointäker samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordnära 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 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------------------------|------------------|------------|------------|
| Avgift BFR Innehavare | 1 040 381 | 945 008 | |
| Hyror lokal | 487 176 | 473 832 | |
| Försäkringsersättningar | 85 792 | 0 | |
| Överlåtelseavgifter | 0 | 5 700 | |

Not 2 Anställda och personalkostnader

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

| Not 3 | Övriga externa kostnader | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------------------|--------------------------|------------------|------------|
| Svensk Kabel-TV | 32 267 | 31 482 | |
| Bredband | 54 132 | 53 640 | |
| Uppvärmning | 272 589 | 282 602 | |
| Avfall | 60 591 | 37 224 | |
| Vatten | 58 350 | 53 694 | |
| EI | 79 714 | 49 558 | |
| Lokalvård | 84 819 | 84 273 | |
| Skötsel innergården | 38 072 | 34 388 | |
| Underhåll Fastighet | 112 379 | 340 139 | |
| Fastighetsförsäkring | 85 064 | 84 224 | |
| Vatten & Brandskador Fastighet | 123 142 | 0 | |
| Fastighetsavgift & Fastighetsskatt | 92 882 | 88 732 | |
| Övriga Fastighetskostnader | 88 315 | 83 988 | |
| Kontorsmaterial | 7 896 | 1 221 | |
| Revision- och redovisningstjänster | 37 594 | 33 078 | |
| Juridiska kostnader | 68 891 | 33 893 | |
| Bankkostnader | 1 943 | 1 891 | |
| Låneavgift JAK | 6 934 | 6 866 | |
| Summa | 1 305 574 | 1 300 893 | |

Noter till Balansräkningen

| Not 4 | Byggnader och mark | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|--------------------|-------------------|------------|
| Ackumulerade 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 | |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | | |
| Vid årets början byggnader | -723 261 | -699 874 | |
| Vid årets början förbättringskostnader | -3 512 441 | -3 380 463 | |
| Årets avskrivningar enligt plan byggnader | -23 387 | -23 387 | |
| Årets avskrivningar enligt plan förbättringskostnader | -131 978 | -131 978 | |
| Summa ackumulerade avskrivningar | -4 391 067 | -4 235 702 | |
| Redovisat värde vid årets slut | 6 165 980 | 6 321 345 | |

| Not 5 Inventarier, verktyg och installationer | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 117 125 | 117 125 |
| Inköp | 0 | 0 |
| Utrangerat | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 117 125 | 117 125 |
| Ackumulerade avskrivningar | -117 125 | -117 125 |
| Återförlagda avskrivningar utrangerat | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -117 125 | -117 125 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 0 |
| Not 6 Andra långfristiga fordringar | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Vid årets början | 361 961 | 361 961 |
| Tillkommande fordringar | 21 189 | 0 |
| Redovisat värde vid årets slut | 383 150 | 361 961 |
| Posten avser fordringar mot JAK | | |
| Not 7 Långfristiga skulder | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansomdagen | 0 | 1 970 450 |
| Följande belopp förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansomdagen | <u>1 708 218</u> | <u>508 776</u> |
| Summa långfristiga skulder | 1 708 218 | 2 479 226 |
| Belopp som ska betalas inom ett år | 767 716 | 147 216 |

Not 7 Ställda säkerheter och eventuella förpliktelser

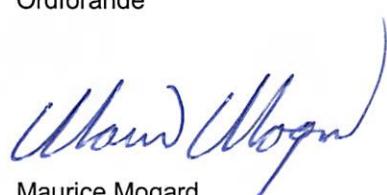
| Ställda säkerheter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 4 121 000 | 4 121 000 |

Underskrifter

Stockholm den 8/5 2023



Per Nyström
Ordförande



Maurice Mogard
Kassör/sekreterare

Benneth Pettersson
Vice Ordförande



Mikaela Merilä
Ledamot

Min revisionberättelse avseende denna årsredovisning har lämnats den 9/5-2023



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 2022.

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 2022 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 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

Sonora | Revision

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 författningsbestämmelser

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Roslagsbanan 12 för år 2022 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 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.

Sonora | Revision

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 9 maj 2023

Johan Engdal
Auktoriserad revisor