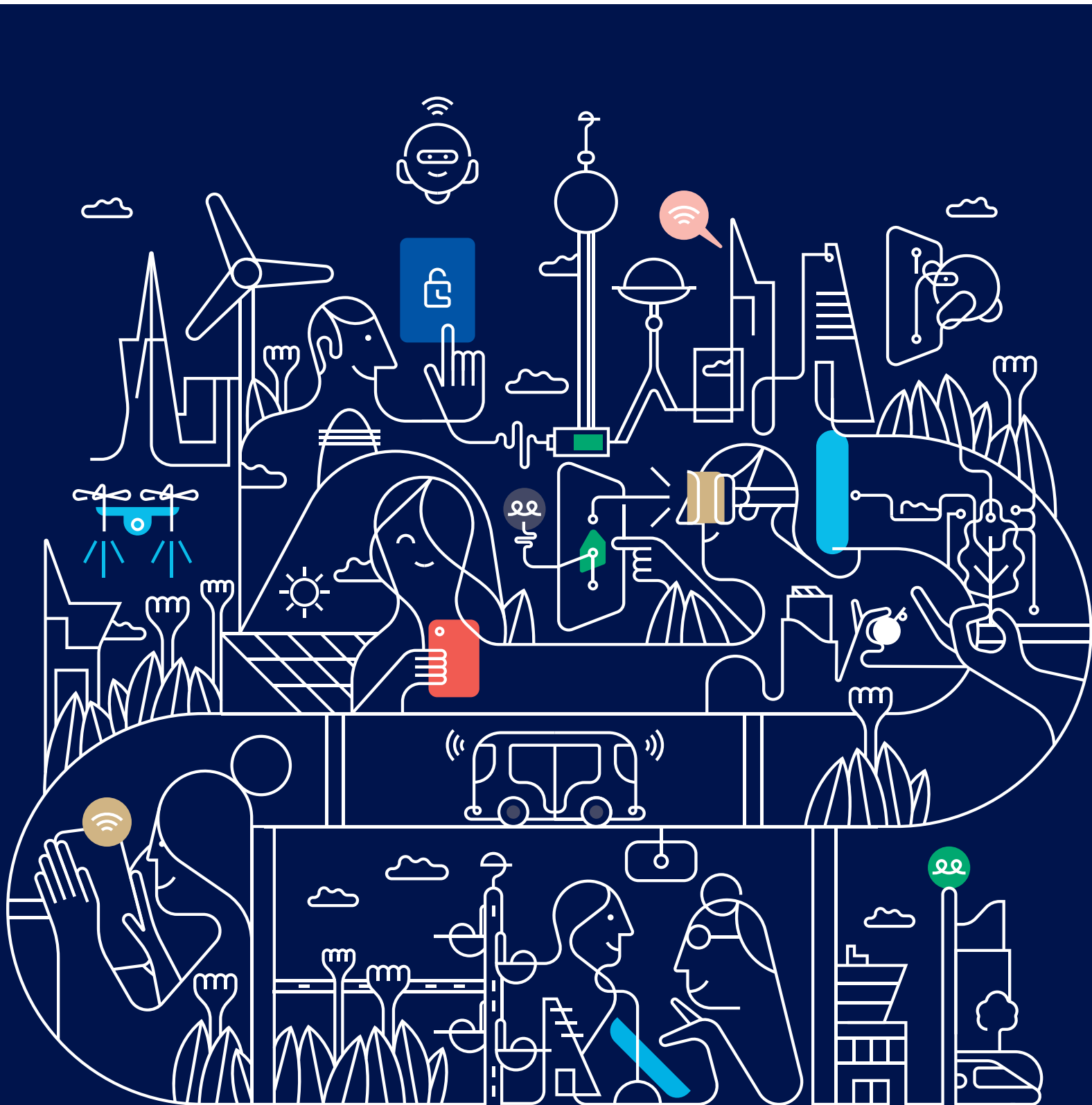




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Roslagsbanan 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-08-16 och nuvarande stadgar registrerades 2001-04-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Jonas Taube	Ordförande
Robin Borgman	Ledamot
Lars Gräns	Ledamot
Annika Gyllfeldt Sjögren	Ledamot
Mats Peter Stellan Remberger	Ledamot
Alf Skelander	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lars Blom	Ordinarie Intern
-----------	------------------

Valberedning

Styrelsen Styrelsen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Roslagsbanan 10	2001	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

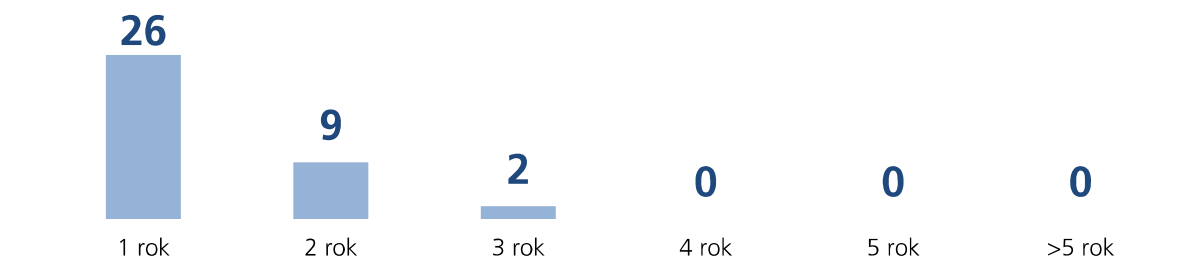
Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 100 m², varav 1 778 m² utgör boyta och 322 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Wokrestaurang	57 m ²	
Frisering	51 m ²	
Stenugnsbageri	130 m ²	
Kontor	28 m ²	

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Bastu
Gård

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering gård	2020	
Installation fläkt från grunden - radon	2020	
Renovering av entre	2019	
Sopsortering	2019	
Renovering av tvättstuga	2018	
Renovering av marmor, fasad	2017	
Installation av automatisk hissdör	2017	
Uppfräschning fasad/entre	2017	
Målning fönster, mot Valhallavägen	2016	
Bastubyggnation	2015 - 2016	Byggt bredvid tvättstugan.
Installation av Statsnät/bredband	2015	Indraget till alla lägenheter
Cykelförråd på gården	2015	
Rengöring stammar	2015	Avloppsstammarna spolades och avtal med garanti ingicks för att säkra kvalitet framåt
Byte av beslysning förråd	2015 - 2016	El + belysning utbytt
Nya takfläktar	2013 - 2014	Byte av takfläktar till öppna spisar norra sidan
Utbyte markiser lokaler	2013	Byte av samtliga markiser till lokaler
Treglasfönster och nya ventiler mot Roslagsbanan	2013	
Nyrenoverad entre	2012	
Förbättring av värmesystem	2012	
Stamventiler	2011	
Nya säkerhetsdörrar	2010	
Fastighetens fönsterbågar	2007	
Ny enrée port	2006	
Nyinstallation hiss	2005	Hiss uppdragen till plan 6.
Omålning av trapphus och entré	2005	
Omläggning av gårdstak	2004	
Elstambyte	2002 - 2003	
Rörstambyte	2002 - 2003	
Renovering av balkonger	1995	
Omputsning av fasad	1995	
Omläggning av tak	1994	
Nya balkonger	1992	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Installation av kyla	2023	Beslutat på årsmöte 2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Stockholms Stadsnät
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Veteranpoolen
Städning	Städpoolen
Jouravtal	Securitas
Hissavtal	St eriks hiss

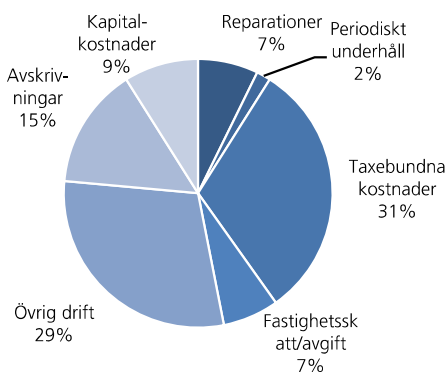
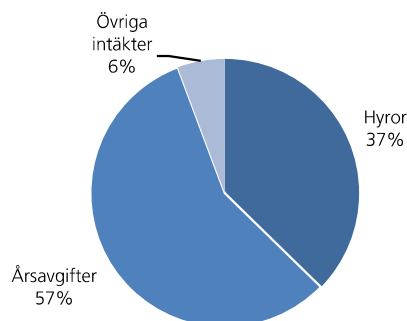
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 672 632	3 551 991
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 185 174	2 146 020
Finansiella intäkter	4 772	404
Minskning kortfristiga fordringar	0	7 598
Ökning av kortfristiga skulder	135 700	14 703
	2 325 645	2 168 726
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 594 179	1 795 308
Finansiella kostnader	186 330	133 746
Ökning av kortfristiga fordringar	122 741	0
Minskning av långfristiga skulder	75 718	119 032
	1 978 968	2 048 086
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 019 309	3 672 632
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	346 677	120 640

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga större arbeten utförda under 2022, mestadels underhåll - t.ex. av dörrar på plan 0.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	713	713	713	713
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 311	2 246	2 241	2 210
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 761	5 805	5 873	5 941
Elkostnad/m ² totalyta	47	34	24	31
Värmekostnad/m ² totalyta	183	175	158	163
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	30	28	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	89	64	67	69
Soliditet (%)	75	75	75	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	104	-88	99	56
Nettoomsättning (tkr)	2 065	2 038	2 014	2 026

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 778 m² bostäder och 322 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	30 042 033	0	0	30 042 033
Upplåtelseavgifter	4 564 244	0	0	4 564 244
Fond för yttre underhåll	274 578	274 578	-222 942	222 942
S:a bundet eget kapital	34 880 855	274 578	-222 942	34 829 219
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 601 155	-274 578	134 972	-3 461 548
Årets resultat	104 096	104 096	87 970	-87 970
S:a fritt eget kapital	-3 497 059	-170 482	222 942	-3 549 519
S:a eget kapital	31 383 797	104 096	0	31 279 701

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	104 096
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 326 575
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-274 578</u>
summa balanserat resultat	-3 497 057

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

<u>35 224</u>
-3 461 833

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 064 815	2 038 146
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120 359	107 874
Summa rörelseintäkter		2 185 174	2 146 020

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 280 567	-1 473 654
Övriga externa kostnader	Not 5	-194 664	-205 842
Personalkostnader	Not 6	-118 947	-115 813
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-305 341	-305 341
Summa rörelsekostnader		-1 899 519	-2 100 649

RÖRELSERESULTAT

285 654 **45 371**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 772	404
Räntekostnader och liknande resultatposter		-186 330	-133 746
Summa finansiella poster		-181 558	-133 342

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

104 096 **-87 970**

ÅRETS RESULTAT

104 096 **-87 970**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	37 903 319	38 208 660
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		37 903 319	38 208 660
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 906 119	38 211 460
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		122 775	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 417 668	2 071 025
Summa kortfristiga fordringar		2 540 443	2 071 025
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 602 779	1 602 779
Summa kassa och bank		1 602 779	1 602 779
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 143 222	3 673 804
SUMMA TILLGÅNGAR		42 049 341	41 885 264

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 606 277	34 606 277
Fond för yttre underhåll	Not 12	274 578	222 942
Summa bundet eget kapital		34 880 855	34 829 219
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 601 155	-3 461 548
Årets resultat		104 096	-87 970
Summa fritt eget kapital		-3 497 059	-3 549 519
SUMMA EGET KAPITAL		31 383 797	31 279 701
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 822 916	0
Summa långfristiga skulder		4 822 916	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 242 003	10 140 637
Leverantörsskulder		106 135	93 709
Skatteskulder		16 668	11 509
Övriga skulder		109 782	57 102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	368 041	302 606
Summa kortfristiga skulder		5 842 629	10 605 563
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 049 341	41 885 264

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Fastighetsrenovering	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Fönster	20 år	20 år
Tak	20 år	20 år
Bastu	30 år	30 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 245 207	1 245 207
Hyror bostäder	41 642	41 642
Hyror lokaler momspliktiga	774 051	751 239
Överlåtelse/pantsättning	3 864	0
Öresutjämning	51	58
	2 064 815	2 038 146

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	120 359	107 874
	120 359	107 874

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	45 978	45 871
	Fastighetsskötsel beställning	4 671	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 801	0
	Snöröjning/sandning	4 909	4 900
	Städning entreprenad	40 708	36 331
	Städning enligt beställning	2 381	819
	Mattvätt/Hyrmattor	7 201	6 709
	Sotning	1 882	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	13 138
	Hissbesiktning	2 556	2 322
	Myndighetstillsyn	33 338	6 150
	Bevakning	2 547	6 716
	Gemensamma utrymmen	5 976	4 227
	Garage/parkering	0	50
	Gård	8 565	7 334
	Serviceavtal	12 449	12 436
	Förbrukningsmateriel	495	536
	Störningsjour och larm	6 916	0
	Brandskydd	0	698
		184 373	148 237
	Reparationer		
	Tvättstuga	8 894	4 485
	Entré/trapphus	0	55 132
	Lås	32 167	8 227
	VVS	15 779	19 273
	Värmeanläggning/undercentral	26 021	20 621
	Ventilation	0	24 345
	Elinstallationer	0	16 857
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	22 975	0
	Hiss	4 499	8 892
	Tak	0	16 196
	Fasad	9 094	24 017
	Fönster	0	2 849
	Skador/klotter/skadegörelse	31 966	1 052
		151 395	201 946
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	35 224	0
	VVS	0	117 051
	Fönster	0	182 414
		35 224	299 465
	Taxebundna kostnader		
	El	98 562	72 068
	Värme	383 368	367 736
	Vatten	71 515	63 089
	Sophämtning/renhållning	97 083	77 576
	Grovsopor	1 298	0
		651 827	580 469
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	64 650	67 021
	Kabel-TV	10 717	10 278
	Bredband	40 919	41 355
		116 286	118 654
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	141 463	124 883
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 280 567	1 473 654

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	626	626
	Tele- och datakommunikation	0	400
	Juridiska åtgärder	21 751	0
	Inkassering avgift/hyra	2 959	1 986
	Föreningskostnader	2 205	661
	Styrelseomkostnader	9 650	8 901
	Fritids- och trivselkostnader	0	3 892
	Förvaltningsarvode	108 707	107 489
	Administration	8 453	5 880
	Korttidsinventarier	11 810	22 190
	Konsultarvode	22 744	48 147
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 760	5 670
		194 664	205 842

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	94 625	92 000
	Sociala kostnader	24 322	23 813
		118 947	115 813

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	216 247	216 247
	Förbättringar	89 094	89 094
		305 341	305 341

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	43 492 062	43 492 062
	Utgående anskaffningsvärde	43 492 062	43 492 062
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 283 402	-4 978 061
	Årets avskrivningar enligt plan	-305 341	-305 341
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 588 743	-5 283 402
	Planenligt restvärde vid årets slut	37 903 319	38 208 660
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 249 707	15 249 707
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 072 000	27 790 000
	Taxeringsvärde mark	62 454 000	52 300 000
		91 526 000	80 090 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	83 000 000	73 000 000
	Lokaler	8 526 000	7 090 000
		91 526 000	80 090 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	108 563	108 563
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	108 563	108 563
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-108 563	-108 563
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-108 563	-108 563
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	1 138	1 172
	Klientmedel hos SBC	1 361 802	1 019 449
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 403
		2 417 668	2 071 025

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	222 942	240 270
	Reservering enligt stadgar	274 578	240 270
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-222 942	-257 598
	Vid årets slut	274 578	222 942

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	3,450 %	1 436 344	1 436 344	2023-03-15
Handelsbanken	1,450 %	995 012	1 006 036	2025-03-01
Handelsbanken	2,540 %	3 827 904	3 860 528	2025-04-30
Handelsbanken	3,660 %	3 805 659	3 837 729	2023-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		10 064 919	10 140 637	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 242 003	-10 140 637	
		4 822 916	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 795 999 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	18 400 000	18 400 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Vatten	15 763	10 466
	Arvoden	59 825	60 000
	Sociala avgifter	18 797	18 852
	Ränta	10 167	4 838
	Avgifter och hyror	243 221	208 450
	Reparation lån	20 268	0
		368 041	302 606

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Planering för att installera kykla under 2023 är igång.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Jonas Taube
Ordförande

Robin Borgman
Ledamot

Lars Gräns
Ledamot

Annika Gyllfeldt Sjögren
Ledamot

Mats Peter Stellan Remberger
Ledamot

Alf Skelander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Lars Blom
Intern revisor

Revisionsberättelse avseende årsredovisning för 2022

Undertecknad, utsedd av Brf Roslagsbanans årsstämma 2021 att granska föreningens räkenskaper, får härmed avge nedan revisionsberättelse.

För fullföljande av uppdraget har jag tagit del av bokföring för år 2022 med dess fakturor och underlag. Jag har funnit räkenskaperna och övrigt bokföringsmaterial i god ordning, och tillstyrker att dessa läggs som underlag till årets resultat.

Vid min granskning har jag inte funnit något som givit anledning till anmärkning.

Jag får härmed rekommendera årsmötet:

- att godkänna bilagda resultat- och balansräkning
- att årets resultat: 104 096 SEK, disponeras enligt styrelsens förslag. Nämligen att årets resultat tillsammans med ansamlad förlust jämte fond för yttre underhåll ger ett balanserat resultat på -3 497 057 SEK
- Fonden för yttre underhåll ianspråktas med 35 224 SEK och tillsammans med ovanstående balanserade resultaten överförs i ny räkning: - 3 461 833 SEK
- att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för år 2022

Stockholm den 3:e maj 2023

.....
Lars Blom
Intern revisor i Brf Roslagsbanan 10

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 375 000	1 245 207	1 235 000
Hyror bostäder	41 000	41 642	41 000
Hyror lokaler momspliktiga	790 000	774 051	750 000
Överlåtelse/pantsättning	0	3 864	0
Öresutjämning	0	51	0
Övriga intäkter	0	120 359	100 000
	2 206 000	2 185 174	2 126 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-55 000	-45 978	-48 000
Fastighetsskötsel beställning	0	-4 671	-10 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-1 000	-3 801	-1 000
Snöröjning/sandning	-6 000	-4 909	-5 000
Städning entreprenad	-41 000	-40 708	-36 000
Städning enligt beställning	-1 000	-2 381	-1 000
Mattvätt/Hyrmattor	-8 000	-7 201	-7 000
Sotning	-1 000	-1 882	-4 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-20 000	0	-30 000
Hissbesiktning	-3 000	-2 556	-3 000
Myndighetstillsyn	-20 000	-33 338	-3 000
Bevakning	-8 000	-2 547	-5 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	-5 976	-1 000
Garage/parkering	-1 000	0	0
Gård	-9 000	-8 565	-6 000
Serviceavtal	-14 000	-12 449	-13 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-495	-2 000
Teleport/hissanläggning	0	0	-3 000
Störningsjour och larm	0	-6 916	-3 000
Brandskydd	-1 000	0	0
	-197 000	-184 373	-181 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-170 000	0	-200 000
Tvättstuga	0	-8 894	0
Lås	0	-32 167	0
VVS	0	-15 779	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-26 021	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-22 975	0
Hiss	0	-4 499	0
Fasad	0	-9 094	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-31 966	0
	-170 000	-151 395	-200 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-100 000
Tvättstuga	0	-35 224	0
	0	-35 224	-100 000
Taxebundna kostnader			
El	-120 000	-98 562	-70 000
Värme	-430 000	-383 368	-350 000
Vatten	-80 000	-71 515	-60 000
Sophämtning/renhållning	-100 000	-97 083	-90 000
Grovsopor	0	-1 298	0
	-730 000	-651 827	-570 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-70 000	-64 650	-62 000
Kabel-TV	-12 000	-10 717	-11 000
Bredband	-46 000	-40 919	-43 000
	-128 000	-116 286	-116 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-121 882	-141 463	-123 000
	-121 882	-141 463	-123 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-626	0
Tele- och datakommunikation	-1 000	0	0
Juridiska åtgärder	0	-21 751	0
Inkassering avgift/hyra	0	-2 959	0
Föreningskostnader	-1 000	-2 205	-16 000
Styrelseomkostnader	-9 000	-9 650	-8 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-115 000	-108 707	-110 000
Administration	-6 000	-8 453	-5 000
Korttidsinventarier	-5 000	-11 810	-5 000
Konsultarvode	-5 000	-22 744	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 760	-6 000
	-153 000	-194 664	-156 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-100 000	-87 125	-100 000
Revisionsarvode arvoderad	-7 000	-7 500	-10 000
Arbetsgivaravgifter	-39 000	-24 322	-38 000
	-146 000	-118 947	-148 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-217 000	-216 247	-217 000
Förbättringar	-90 000	-89 094	-90 000
	-307 000	-305 341	-307 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 952 882	-1 899 519	-1 901 000
RÖRELSERESULTAT	253 118	285 654	225 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 728	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	29	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	15	0
Låneräntor	-270 000	-186 221	-170 000
Räntekostnader skattekonto	0	-64	0
Övriga räntekostnader	0	-45	0
	-270 000	-181 558	-170 000
RESULTAT	-16 882	104 096	55 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se