



Årsredovisning 2023



Brf Roslagsgårdarna

Org nr 714400-1489

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Roslagsgårdarna, med säte i Norrtälje, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-02-04.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus med totalt 30 bostadsrätter. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Fastighetsbeteckning: Tälje 3:6, 3:7

Byggnadsår: 1944

Den totala boytan är 1633,5 kvm. I fastigheten finns också 3 lokaler med en total uthyrningsbar yta om 209 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 22 300 000 kr varav markvärdet motsvarar 6 243 000 kr och byggnadsvärdet 16 057 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandbolaget.

Fastighetens tekniska status

I enlighet med föreningens stadgar ska avsättning till yttre fastighetsunderhåll ske, vilket motsvarar minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus (4 754 kr). Enligt stämmobeslut ska 150 000 kr avsättas till yttre fond, enligt uppdaterad underhållsplan från 2022 är rekommenderad avsättning 145 000 kr.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Fastighetsförvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Avtal om teknisk förvaltning finns tecknat med Fastum Teknik AB. I avtalet ingår bland annat årlig fastighetsbesiktning och uppdatering av föreningens underhållsplan.

Föreningsfrågor

Föreningen har 2023-12-31, 38 medlemmar fördelade på 30 lägenheter. Föreningen har tre lokaler som hyrs ut. Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Tre andrahandsupplåtelser är godkända av styrelsen. Under året har tre bostadsrätter överlåtit.

Andrahandsupplåtelse

Enligt föreningens nya stadgar får en avgift tas ut vid andrahandsupplåtelse. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet.

Parkeringsplatser

21 parkeringsplatser var vid årets utgång uthyrda.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen betalar i kommunal fastighetsavgift 1 589 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-06-07 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Ingalill Klockare	Ledamot, Ordförande
Johanna Eklund	Ledamot, Sekreterare
Inger Grandin	Ledamot, Ekonomiansvarig, avlidit januari 2024
Stefan Jansson	Suppleant
Gunnel Widlund	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit sex stycken protokollförda möten. Arvode till styrelsen har under året uppgått till 78 750 kr.

Revisorer

Clas Forsgren Liegnell Ordinarie

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Höjning av avgift 230101 med 7%.

Byte av tvättmaskin och torktumlare i de två tvättstugor.

Container för grovsopor.

Fastighetsbesiktning.

Spolning av avlopp.

Kontroll/genomgång av termostat/element i lägenheter som anmält kalla/ojämna element.

Ny trapp/ramp in till entrén på lokalen.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 377	1 293	1 262	1 269
Resultat efter finansiella poster	-268	-82	113	102
Soliditet (%)	28	30	31	30
Årets resultat exkl. avsk.	-105	81	265	250
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	702	656	656	656
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 013	3 013	3 013	3 013
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 362	3 362	3 362	3 362
Sparande per kvm (kr/kvm)	116	167	145	164
Räntekänslighet (%)	5	5	5	5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	230	231	231	211
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82	82	83	83

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl. avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnader för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på att underhåll genomförts till en kostnad av 315 tkr vilket har kostnadsförts i bokslutet per 2023-12-31.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen planerar att finansiera förlusten genom att höja årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	81 200	1 861 956	661 296	-82 403	2 522 049
Disposition av föregående års resultat:		-77 621	-4 782	82 403	0
Årets resultat				-268 295	-268 295
Belopp vid årets utgång	81 200	1 784 335	656 514	-268 295	2 253 754

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	656 514
årets förlust	-268 295
	388 219
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	145 000
ianspråkta ur yttre fond	-315 268
i ny räkning överföres	558 487
	388 219

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 377 187	1 293 291
Övriga rörelseintäkter		16 166	7 572
Summa rörelseintäkter		1 393 353	1 300 863
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 063 575	-866 780
Övriga externa kostnader	4	-180 728	-180 766
Personalkostnader	5	-100 486	-89 083
Avskrivningar		-163 607	-163 607
Summa rörelsekostnader		-1 508 396	-1 300 236
Rörelseresultat		-115 043	627
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 798	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-155 050	-83 030
Summa finansiella poster		-153 252	-83 030
Resultat efter finansiella poster		-268 295	-82 403
Årets resultat		-268 295	-82 403

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7, 8, 9	6 520 738	6 684 345
Summa materiella anläggningstillgångar		6 520 738	6 684 345
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	41 800	41 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		41 800	41 800
Summa anläggningstillgångar		6 562 538	6 726 145
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 834
Övriga fordringar	11	1 506 004	1 500 950
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	68 744	64 975
Summa kortfristiga fordringar		1 574 748	1 568 759
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		14 614	8 614
Summa kassa och bank		14 614	8 614
Summa omsättningstillgångar		1 589 362	1 577 373
SUMMA TILLGÅNGAR		8 151 900	8 303 518

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		81 200	81 200
Fond för yttre underhåll		1 784 335	1 861 956
Summa bundet eget kapital		1 865 535	1 943 156
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		656 514	661 296
Årets resultat		-268 295	-82 403
Summa fritt eget kapital		388 219	578 893
Summa eget kapital		2 253 754	2 522 049
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	0	1 990 200
Summa långfristiga skulder		0	1 990 200
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	5 490 200	3 500 000
Leverantörsskulder		95 196	83 424
Skatteskulder		7 469	5 356
Övriga skulder		708	38 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	304 573	164 121
Summa kortfristiga skulder		5 898 146	3 791 269
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 151 900	8 303 518

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-268 295	-82 403
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		163 607	163 607
Förändring skatteskuld/fordran		2 113	1 034
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-102 575	82 238
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		2 834	-2 834
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 765	-2 945
Förändring av leverantörsskulder		11 773	38 249
Förändring av kortfristiga skulder		2 092 993	3 485 025
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 001 259	3 599 734
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-1 990 200	-3 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 990 200	-3 500 000
Årets kassaflöde		11 059	99 734
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 509 478	1 409 745
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 520 537	1 509 478

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	35 år
Fönsterbyte samt ombyggnation sophus	50 år
Fastighetsförbättringar	30 -70 år
Inventarier	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 146 687	1 071 712
Hyror lokaler	178 600	164 880
P-plats och garage	36 750	37 800
Övriga objekt	15 150	24 400
Hysesbortfall övrigt	0	-5 500
	1 377 187	1 293 292

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	0	9 281
Trädgårdsskötsel	25 756	0
Städkostnader	47 310	44 998
Snöröjning/sandning	78 414	43 248
Serviceavtal	1 807	1 385
Reparationer	45 390	2 315
Trädgård och utemiljö	13 550	199
Planerat underhåll	315 268	222 621
Fastighetsel	32 555	48 561
Uppvärmning	211 526	205 163
Vatten och avlopp	174 943	167 257
Avfallshantering	48 200	49 233
Försäkringskostnader	33 318	31 074
Kabel-tv	35 008	35 008
Förbrukningsinventarier	530	4 489
Förbrukningsmaterial	0	1 948
	1 063 575	866 780

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetskatt	9 000	9 000
Fastighetsavgift	47 670	45 570
Hyra/leasing av maskin/fordon	0	4 519
Telefoni	1 680	1 680
Porto	369	130
Kontorsmaterial	5 024	692
Föreningsgemensamma kostnader	21 770	4 880
Ekonomisk förvaltning	69 994	89 995
Underhållsplan	12 875	12 500
Bostadsrätterna	5 120	5 050
Gåvor	0	3 000
Övriga poster	7 226	3 750
	180 728	180 766

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	78 750	72 450
Sociala avgifter	21 736	16 633
	100 486	89 083

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 584 658	1 584 658
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 584 658	1 584 658
Ingående avskrivningar	-1 584 658	-1 584 658
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 584 658	-1 584 658
Mark	363 400	363 400
Utgående värde mark	363 400	363 400
Utgående redovisat värde	363 400	363 400
Taxeringsvärden byggnader	16 057 000	16 057 000
Taxeringsvärden mark	6 243 000	6 243 000
	22 300 000	22 300 000

Not 7 Fastighetsförbättringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 688 561	5 688 561
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 688 561	5 688 561
Ingående avskrivningar	-2 273 394	-2 172 193
Årets avskrivningar	-101 201	-101 201
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 374 595	-2 273 394
Utgående redovisat värde	3 313 966	3 415 167

Not 8 Fönsterbyte

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 341 073	2 341 073
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 341 073	2 341 073
Ingående avskrivningar	-195 088	-148 267
Årets avskrivningar	-46 821	-46 821
Utgående ackumulerade avskrivningar	-241 909	-195 088
Utgående redovisat värde	2 099 164	2 145 985

Not 9 Ombyggnation sophus

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	779 274	779 274
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	779 274	779 274
Ingående avskrivningar	-19 481	-3 896
Årets avskrivningar	-15 585	-15 585
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 066	-19 481
Utgående redovisat värde	744 208	759 793

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	41 800	41 800
	41 800	41 800
22 st aktier à 1 900 kr.		

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	46	38
Avräkningskonto förvaltare	1 505 923	1 500 864
Övriga fordringar	35	48
	1 506 004	1 500 950

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Bredband	8 752	8 752
Fastighetsförsäkring	36 579	33 318
Ekonomisk förvaltning	17 563	17 000
Prenumeration Bostadsrätterna	5 120	5 120
Nyckelförvaring	730	785
	68 744	64 975

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	5,30	2024-01-11	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	1,45	2024-09-30	1 990 200	1 990 200
Stadshypotek	4,90	2024-01-02	2 500 000	2 500 000
			5 490 200	5 490 200
Kortfristig del av långfristig skuld			5 490 200	3 500 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsen bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.
Lån som förfaller inom ett år: 5 490 200 kr.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	41 815	10 714
Styrelsearvoden	78 750	0
Sociala avgifter	21 736	0
Revision	5 000	5 000
Fastighetsel	3 217	6 565
Fjärrvärme	26 879	27 726
Avfallskostnader	1 528	8 126
Vatten- och avlopp	0	14 291
Snöröjning	20 212	13 603
Reparationer	10 561	0
Förutbetalda avgifter och hyror	94 875	78 096
	304 573	164 121

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgiftshöjning med 7 % fr o m 240101.

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	5 490 200	5 490 200
	5 490 200	5 490 200

Norrtälje den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ingalill Klockare
Ordförande

Stefan Jansson
Underskrift i egenskap av styrelsesuppleant

Johanna Eklund

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Clas Forsgren Liegnell
Revisor





Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Roslagsgårdarna.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-25 15:47:45

Dokumentet är undertecknat av:

 INGALILL KLOCKARE (19590430XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-22 07:59:48
 CLAS FORSGREN LIEGNELL (19440405XXXX) Revisor	2024-04-25 15:47:45
 STEFAN JANSSON (19730827XXXX) Suppleant	2024-04-23 19:47:49
 JOHANNA EKLUND (19841107XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-22 12:12:42



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Roslagsgårdarna.pdf (395679 byte)

B6E501896122AFC4B9A5094FDF85D1E9D330B38C2851C9F7C4C58B58F07AE522549AA08EC1DFF7D3F270
D498413911820D334712325EC4E599CF60F9482A023A

<https://esign.summera.support/verify>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsmötet 2024 i bostadsrättsföreningen Roslagsgårdarna

Jag har granskat bokslut, räkenskaper och styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Roslagsgårdarna. Det är styrelsens som har ansvaret för räkenskaphandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om bokslutet och förvaltningen på grundval av revisionen.


Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige för att försäkra oss om att bokslutet inte innehåller några väsentliga fel. Jag anser att vår revision ger stöd för vårt uttalande nedan.

Bokslutet har upprättats i enlighet med bokföringslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning enligt god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens medlemmar har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023

Norrtälje 2024-04-20


Clas Forsgren Liegnell