

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Roslagsskutan 1

Org.nr. 769614-7367

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

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

*ill*  
*M. S.*

*all*  
*CP*  
*hoje*  
*1008*  
*1008*

# Brf Roslagsskutan 1

Org.nr. 769614-7367

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Ändamål

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

##### Styrelse

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

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

Efter årsstämman den 16 juni 2020 har styrelsen bestått av:

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

##### Revisorer

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Mats Lehtipalo  | Revisor       |
| Mats Limnefeldt | Internrevisor |
| Maria Törnros   | Suppleant     |

##### Möten

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

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

##### Föreningens fastighet

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

M  
A

Al  
S  
CP  
J

## Brf Roslagsskutan 1

Org.nr. 769614-7367

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

### Försäkring

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

### Medlemsutveckling

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

### Överlåtelse

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

### Uthyrda bostadslägenheter

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

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

### Lokaler samt övriga utrymmen

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

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

### Information

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

### Väsentliga händelser under 2020

#### Besiktningar/Kontroller

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

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

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

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

#### Investeringar/Förbättringar

#### Utemiljö

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

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

# Brf Roslagsskutan 1

Org.nr. 769614-7367

## Renhållning/Städning

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

## Övrigt

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

Under verksamhetsåret har arbete med energianalysfrågan påbörjats.

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

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

Föreningens säte är Lidingö.

## Flerårsöversikt

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

Definitioner av nyckeltal, se noter

## Förändringar i eget kapital

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

## Brf Roslagsskutan 1

Org.nr. 769614-7367

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat

-8 935 705

Årets resultat

276 697

-8 659 008

Förslag till disposition:

Reservering yttre fond

-496 700

Balanseras i ny räkning

-8 162 308

-8 659 008

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

*M  
hi*

*Olle  
Ludde  
CB*

# Brf Roslagsskutan 1

Org.nr. 769614-7367

## RESULTATRÄKNING

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

*M*  
*M*

*Ed*  
*Shope*  
*CB*

**Brf Roslagsskutan 1**

Org.nr. 769614-7367

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

|   | Not | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark                            | 4   | 159 792 243        | 160 504 995        |
| Markanläggningar                              | 5   | 95 140             | 102 256            |
| Maskiner och inventarier                      | 6   | 4 021              | 6 025              |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>159 891 404</b> | <b>160 613 276</b> |

**Summa anläggningstillgångar**

159 891 404

160 613 276

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

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

**Kassa och bank**

|                             |  |                  |                  |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|
| Kassa och bank              |  | 5 412 413        | 2 734 350        |
| <b>Summa kassa och bank</b> |  | <b>5 412 413</b> | <b>2 734 350</b> |

**Summa omsättningstillgångar**

5 657 101

3 021 426

**SUMMA TILLGÅNGAR****165 548 505****163 634 702**







# Brf Roslagsskutan 1

Org.nr. 769614-7367

## NOTER

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

## Noter till balansräkningen

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

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

*M*

*Ad*  
*Stafje*  
*Ad*  
*Ad*

## Brf Roslagsskutan 1

Org.nr. 769614-7367

### NOTER

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

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

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

### Övriga noter

| <b>Not 8 Ställda säkerheter</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar          | 60 100 000        | 60 100 000        |

### Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

### Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

# Brf Roslagsskutan 1

Org.nr. 769614-7367

## NOTER

Lidingö 2021-03-09



Mauritz Silfverstolpe



Helmut Hiller



Karl-Gustaf Celsing



Oskar Garberg

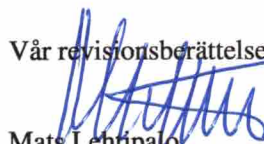


Charlotte Bönnellyche




Karolin Knutsen-Öy

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/3 2021.



Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor



Mats Linnefeldt  
Intern revisor