

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Roslagsskutan 1

Org.nr. 769614-7367

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9
- underskrifter	13

4 M

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Serg", "196", and other illegible marks.

## 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 22 april 2021 bestått av:

Mauritz Silfverstolpe	Ledamot, ordförande från 31 januari 2021
Karolin Knutsen-Öy	Ledamot, kassör
Karl-Gustaf Celsing	Ledamot
Helmut Hiller	Ledamot, sekreterare
Charlotte Bönnelyche	Ledamot
Oskar Garberg	Ledamot
Jari Vaaranmaa	Suppleant
Clara Svensson	Suppleant

Efter årsstämman den 22 april 2021 har styrelsen bestått av:

Mauritz Silfverstolpe	Ledamot, ordförande
Karolin Knutsen-Öy	Ledamot, kassör
Karl-Gustaf Celsing	Ledamot,
Helmut Hiller	Ledamot, sekreterare
Gunilla Hüllert	Ledamot
Oskar Garberg	Ledamot
Jari Vaaranmaa	Suppleant
Clara Svensson	Suppleant, avgick 20211231

##### Revisorer

Mats Lehtipalo	Revisor
Mats Limnefelt	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 vindspan med delvis inredd bostadsyta. Total antal bostäder uppgår till 74.

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.

u  
h

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

## Brf Roslagsskutan 1

Org.nr. 769614-7367

### 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 6 bostadsrättsöverlåtelse och antagit 9 nya medlemmar.

### Uthyrda bostadslägenheter

Hyresintäkterna för dessa har från 2021-05-01 ökat med 1,8%, eller i kronor räknat 13 426.

Styrelsen har under året, med hjälp av Fastighetsägarna, påkallat nya förhandlingar med Hyresgästföreningen angående nya hyror för samtliga hyreslägenheter från 2022.

### Lokaler samt övriga utrymmen

Föreningen har under verksamhetsårets gång fortsatt att externt hyra ut de 4 lokalerna på entréplanet samt två förrådslokaler.

Under året har en lokal på entréplanet fått ny hyresgäst, Life Creation International AB och en förrådslokal i källaren har friställts för föreningens verksamhet.

Coronapandemien har under året påverkat verksamheten för våra fyra lokalhyresgäster. För att stötta dem sattes respektives hyra för tredje 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 2021

#### Besiktningar/Kontroller

Under senare delen av verksamhetsåret har en Garantibesiktning gällande fönster/ balkonger och tak genomförts. De brister som då framkom har styrelsen hanterat under 2021. Vissa smärre justeringar återstår dock.

Trots byte av en radiator har oljudet, som är kopplat till en värmestam återkommit.

Under året har en frivillig besiktning av vårt skyddsrum ägt rum. De åtgärder som behöver göras kommer att genomföras under 2022.

Stampolning genomfördes under november månad 2020. De få synpunkter som framkom har hanterats av styrelsen under 2021.

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

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

#### Investeringar/Förbättringar

#### Utemiljö

Under förra verksamhetsåret har en Pergola iordningsstälts på baksidan av fastigheten. Gångvägen till denna har färdigställts våren 2021.

## Brf Roslagsskutan 1

Org.nr. 769614-7367

Vidare har en häck och buskar planterats längs vår västra tomtgräns. För att skydda den har ett staket satts upp.

### Renhållning/Städning

Under året har två städdagar genomförts. En på våren och en på hösten. Deltagandet har varit mycket gott. Det städbolaget som vi anlitar sedan 2019, för trappstädning, har under verksamhetsåret fortsatt sitt arbete.

### Övrigt

I källarförråden hade vi under året besök av mal. Dessa utrotades med gemensamma krafter och utgör inte längre något problem.

Under verksamhetsåret har arbete med energianalysfrågan fortsatt.

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.

Avtal om Systematiskt Brandskyddsarbete, SBA, har under verksamhetsåret tecknats med vår fastighetsförvaltare, Nordstaden AB. Avtalet gäller från och med 2022 01 01.

Nytt bokningssystem för tvättstugan, gästkajutan och pergolan har installerats.

Trivselreglerna har reviderats och finns nu, tillsammans med Ventilationsinformation för lägenhetsinnehavare och hyresgäster, på vår hemsida.

Föreningens säte är Lidingö.

### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 295 382	4 238 228	4 235 090	4 109 924
Resultat efter finansiella poster	139 335	276 697	270 574	-402 644
Soliditet (%)	65,71	64,51	63,76	63,39
Genomsnittlig årsavgift/kvm	454	453	452	452
Lån/kvm bostadsrättsyta	11 512	12 156	12 274	12 276

Definitioner av nyckeltal, se noter

4 a

## Brf Roslagsskutan 1

Org.nr. 769614-7367

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	108 713 239	5 750 150	996 700	-8 659 008
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			496 700	-496 700
Årets resultat				139 335
Belopp vid årets utgång	108 713 239	5 750 150	1 493 400	-9 016 373

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat

-9 155 708

Årets resultat

139 335

-9 016 373

Förslag till disposition:

Reservering yttre fond

-496 700

Balanseras i ny räkning

-8 519 673

-9 016 373

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

ll k

HST  
Sage  
ll k

## Brf Roslagsskutan 1

Org.nr. 769614-7367

### RESULTATRÄKNING

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter mm</b>			
Nettoomsättning	2	4 295 382	4 238 228
Övriga rörelseintäkter		<u>88 969</u>	<u>31 674</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		4 384 351	4 269 902
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-2 861 729	-2 551 273
Styrelsearvoden		-135 973	-142 463
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4,5,6	<u>-721 872</u>	<u>-721 872</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-3 719 574	-3 415 608
<b>Rörelseresultat</b>		664 777	854 294
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-525 442</u>	<u>-577 597</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		-525 442	-577 597
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		139 335	276 697
<b>Årets resultat</b>		<u>139 335</u>	<u>276 697</u>

U  
M

Styrelsen  
U  
M

**Brf Roslagsskutan 1**

Org.nr. 769614-7367

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

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Byggnader och mark	4	159 079 491	159 792 243
Markanläggningar	5	88 024	95 140
Maskiner och inventarier	6	2 017	4 021
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>159 169 532</u>	<u>159 891 404</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		159 169 532	159 891 404

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar		145	123 532
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>327 076</u>	<u>121 156</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		327 221	244 688

**Kassa och bank**

Kassa och bank		<u>3 226 629</u>	<u>5 412 413</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		3 226 629	5 412 413

**Summa omsättningstillgångar**

3 553 850 5 657 101

**SUMMA TILLGÅNGAR****162 723 382 165 548 505**

4/12

**Brf Roslagsskutan 1**

Org.nr. 769614-7367

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

114 463 389

114 463 389

Fond för yttre underhåll

1 493 400

996 700

**Summa bundet eget kapital**

115 956 789

115 460 089

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

-9 155 708

-8 935 705

Årets resultat

139 335

276 697

**Summa fritt eget kapital**

-9 016 373

-8 659 008

**Summa eget kapital**

106 940 416

106 801 081

**Långfristiga skulder**

Fastighetslån

7

30 715 275

54 726 615

**Summa långfristiga skulder**

30 715 275

54 726 615

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

7

24 011 340

3 061 340

Leverantörsskulder

346 516

152 275

Skatteskulder

10 703

165 774

Övriga skulder

13 847

26 028

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

685 285

615 392

**Summa kortfristiga skulder**

25 067 691

4 020 809

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

162 723 382

165 548 505

M/K



## Brf Roslagsskutan 1

Org.nr. 769614-7367

### NOTER

#### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### *Materiella anläggningstillgångar*

#### Tillämpade avskrivningstider:

	Antal år
Byggnader	200
Standardförbättringar	30
Övernattningsrum	20
Ombyggnad tvättstuga	15
Ombyggnad av fönster och balkonger	40

#### Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2021	2020
Årsavgifter	2 162 097	2 157 662
Hysesintäkter bostäder	755 891	733 265
Hysesintäkter lokaler	453 446	445 512
Hysesintäkter p-platser	7 200	7 200
Förråd	23 000	22 750
Intäkter el- och värme	710 992	685 736
Bredband	167 600	163 000
Översnattnings- och turistlägenhet	6 600	4 200
Pant- och överlåtelseavgift	8 556	18 904
	4 295 382	4 238 229

4

Handwritten signatures and initials in blue ink.

## Brf Roslagsskutan 1

Org.nr. 769614-7367

### NOTER

Not 3 Övriga externa kostnader	2021	2020
Snöskottning/sandning	7 900	6 150
Städning & Entrémattor	89 998	85 523
Skötsel, brandskydds- och besiktningkostnader	64 340	83 811
Hissavtal	15 450	6 438
Reparation och underhåll	612 247	581 723
Fastighetsel	198 272	141 886
Fjärrvärme	824 038	628 065
Vatten	184 082	153 106
Avfallshantering	113 402	69 941
Fastighetsförsäkringar	65 414	56 081
Kabel-TV/bredband	60 328	61 543
Förvaltningsarvode	249 207	255 612
Fastighetsskatt	129 436	127 216
Administrativa kostnader	180 951	227 667
Revisionsarvoden	30 000	31 000
Övriga kostnader	24 730	22 957
Medlems- och föreningsavgifter	11 934	12 554
	<hr/> 2 861 729	<hr/> 2 551 273

*M*

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

# Brf Roslagsskutan 1

Org.nr. 769614-7367

## NOTER

### Noter till balansräkningen

<b>Not 4 Byggnader och mark</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	164 856 517	164 856 517
Utgående anskaffningsvärden	164 856 517	164 856 517
Ingående avskrivningar	-5 064 274	-4 351 522
Årets avskrivningar	-712 752	-712 752
Utgående avskrivningar	-5 777 026	-5 064 274
Redovisat värde	159 079 491	159 792 243
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	45 459 000	45 459 000
Byggnader	55 688 000	55 688 000
	101 147 000	101 147 000
<b>Not 5 Markanläggning</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	142 338	142 338
Utgående anskaffningsvärden	142 338	142 338
Ingående avskrivningar	-47 198	-40 082
Årets avskrivningar	-7 116	-7 116
Utgående avskrivningar	-54 314	-47 198
Redovisat värde	88 024	95 140
<b>Not 6 Maskiner och inventarier</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	20 068	20 068
Utgående anskaffningsvärden	20 068	20 068
Ingående avskrivningar	-16 047	-14 043
Årets avskrivningar	-2 004	-2 004
Utgående avskrivningar	-18 051	-16 047
Redovisat värde	2 017	4 021

u/k

## Brf Roslagsskutan 1

Org.nr. 769614-7367

### NOTER

Not 7	Långfristiga skulder	2021-12-31	2020-12-31
	SEB 1,01% 2022-03-28	13 000 000	13 000 000
	SEB 0,84% 2021-03-28	0	2 500 000
	SEB 1,01% 2022-03-28	10 450 000	10 650 000
	SEB 0,98% 2025-05-28	17 416 615	17 749 955
	SEB 0,79% 2023-09-28	6 930 000	6 944 000
	SEB 0,79% 2023-09-28	6 930 000	6 944 000
	Kortfristig del amortering	-561 340	-561 340
		<u>54 165 275</u>	<u>57 226 615</u>

Lån som skall omförhandlas under år 2022 är två lån till beloppet 23 450 000 och bokas därav som kortfristig del av långfristig skuld i balansräkningen så även amorteringar för 2022.

### Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	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

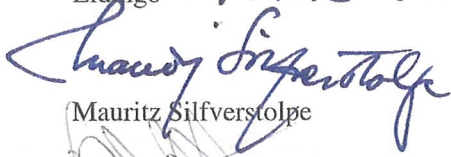
u k

**Brf Roslagsskutan 1**

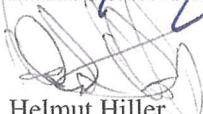
Org.nr. 769614-7367

**NOTER**

Lidingö 14 mars 2022



Mauritz Silfverstolpe



Helmut Hiller



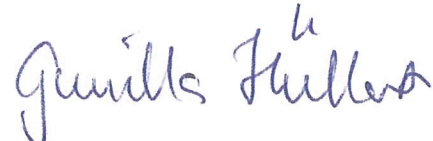
Oskar Garberg



Karl-Gustaf Celsing

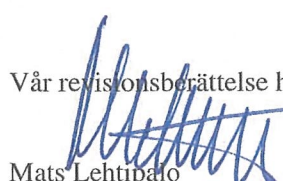


Karolin Knutsen-Öy




Gunilla Hüllert

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4/4-22 .



Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor



Mats Limnefelt  
Intern revisor