

b.r.f. råsundavägen 125

org nr 769604-1404



ÅRSREDOVISNING 2015

Bostadsrättsföreningen Råsundavägen 125

Råsundavägen 125
169 50 SOLNA

Innehållsförteckning

1	Förvaltningsberättelse	1
1.1	Verksamheten.....	1
1.1.1	Allmänt om verksamheten.....	1
1.1.2	Väsentliga händelser under året.....	3
1.2	Intäkter/kostnader och flerårsöversikt	4
1.3	Resultatdisposition	5
2	Resultaträkning	6
3	Balansräkning, Tillgångar	7
4	Balansräkning, Eget kapital och skulder	8
5	Tilläggsupplysningar.....	9
6	Noter	10

1 Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Råsundavägen 125, org.nr 769604-1404, får härmed avge redovisning av föreningens verksamhetsår 2015-01-01 – 2015-12-31.

1.1 Verksamheten

1.1.1 Allmänt om verksamheten.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-12. Föreningen nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-10 och nuvarande stadgar registrerades 2011-11-01 hos bolagsverket.

Föreningens fastighet förvärvades 2000-05-31 enligt nedan;

- Fastighetsbeteckning: Oxeln 4 (Solna kommun)
- Föreningen är medlem i samfälligheten Oxeln

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna

Byggnadsår och ytor

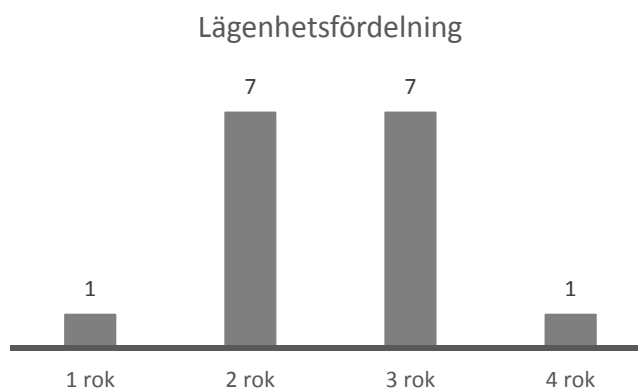
Fastigheten uppfördes 1911/1912. 1969/1970 samt under 1990-talet genomfördes större renoveringar av fastigheten.

Fastighetens totalyta är 1 639 m², varav 1 363 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler (förråd) med hyresrätt.

Fördelningen av lägenheter visualiseras i diagrammet nedan.



I fastigheten finns följande gemensamhetsanläggning; tvättstuga och cykelförråd.

Medlemmar

Antal medlemmar i föreningen är 14 st.

Under året har följande nya medlemmar tillkommit

Lägenhet nr 1002 har överlåtits av Sarah Kullgren och Jacob Kullgren till Helene Johansson och Kai Antero Marttinen.

Lägenheterna nr 1101 och 1102 har överlåtits av Ann-Sofie Börjesson och Pär Leander till Fredrik Rutberg och Helena Rutberg.

Lägenhet nr 1203 har överlåtits av Hans Backe och Sofia Fagerlund till Maria Elg och Daniel Hugosson.

Lägenhet nr 1302 har överlåtits av Angelica Göthe och Svante Göthe Karlsson till Mats Crona och Maria Eklöf.

Lägenhet nr 1401 har överlåtits av Pelle Sundquist och Pia Sundquist till Birgitta Törnström och Kenneth Törnström.

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

Styrelsen, revisorer, och övriga funktionärer

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Tommy Nilsson	Ordförande
Malin Biehl	Kassör
Margareta Lindén	Ledamot
Tobias Hassellöf	Ledamot

Styrelsesuppleant

Christian Monteil	Suppleant
-------------------	-----------

Ordinarie revisor

Marianne Hansen	Auktoriserad revisor
-----------------	----------------------

Styrelsen har avhållit 5 protokollförda möten.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av ordförande och kassör tillsammans.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-09.

Förvaltning

<u>Avtal</u>	<u>Leverantör</u>
Ekonomisk förvaltning	Egen regi/ Tina Moström, ChrisMo Redovisningstjänster
Snöröjning	MF Fastighet – Icepool
Kabel-TV	ComHem
El	Vattenfall
Fjärrvärme	Norrenergi
Vatten	Solna Vatten
Sophämtning	SITA
Teknisk förvaltning/fastighetsskötsel	Egen regi
Markskötsel	Samfälligheten
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar

1.1.2 Väsentliga händelser under året

I den pågående förstudien för en eventuell hiss-installation har en hisskonsult anlitas. Hisskonsulten tog fram skisser på placeringsförslag för en hiss. Under 2016 kommer en detaljerad lösning att tas fram med tillhörande ekonomisk plan.

Ansökan om bullerdämpande åtgärder blev beviljad under november månad och under 2016 skall förslag på teknisk lösning tas fram och därefter tas en åtgärdsplan fram.

I oktober anordnades en städdag i gemensamma utrymmen som källare och vind.

Under hösten infördes källsortering av matavfall.

Under året har ytterligare två förråd i källarplan har hyrts ut. Hyresgästen av förrådet med ingång från baksidan av fastigheten har sagt upp avtalet per den siste september 2016.

Den 5:e december arrangerades den traditionella trappglöggen och julgranen kläddes.

1.2 Intäkter/kostnader och flerårsöversikt

Föreningens intäkter och kostnader för 2015 har fördelats enligt diagrammen nedan.



Flerårsjämförelse, 2012-2015, för några väsentliga parametrar har utvecklats enligt tabellen nedan.

Flerårsjämförelse/nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, kr	647 173	634 765	637 907	634 028
Årets resultat, kr	69 821	47 092	22 922	-219 199
Soliditet, %	82	82	81	80
Fond för yttre underhåll, kr	593 794	516 640	439 486	390 511
Årsavgift, kr/kvm boyta	454	454	454	454
Lånekostnad, kr/kvm boyta	2 125	2 198	2 271	2 344
Räntekostnad/-intäkt, kr/kvm boyta	33	48	61	82
Värmekostnad, kr/kvm totalyta	88	76	92	92
Elkostnad, kr/kvm totalyta	12	11	12	12
Vattenkostnad, kr/kvm totalyta	18	17	18	19

1.3 Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust.

Till föreningens förfogande står följande medel:

Yttre underhållsfond	593 794
Balanserat resultat	-2 348 976
Årets resultat	<u>69 821</u>
	-1 685 361

Styrelsen föreslår att medlen disponeras följande:

Yttre underhållsfond	670 948
Balanserad förlust	<u>-2 356 309</u>
	-1 685 361

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

2 Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	647 173	634 765
Övriga rörelseintäkter	2	32 400	23 580
Summa rörelseintäkter		679 573	658 345
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-353 763	-343 652
Övriga externa kostnader	4	-51 032	-58 120
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-159 986	-159 986
Summa rörelsekostnader		-564 781	-561 758
Rörelseresultat		114 792	96 587
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	70	1 339
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-45 043	-66 940
Summa finansiella poster		-44 973	-65 601
Resultat efter finansiella poster		69 819	30 986
Resultat före skatt		69 819	30 986
Skatter			
Årets skatt		2	16 106
Årets resultat		69 821	47 092

3 Balansräkning, Tillgångar

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	15 689 596	15 838 070
Inventarier, verktyg och installationer	8	11 508	23 020
Summa materiella anläggningstillgångar		15 701 104	15 861 090
Summa anläggningstillgångar		15 701 104	15 861 090
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		3 726	6 369
Övriga fordringar	9	20 978	1 316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			0
Summa kortfristiga fordringar		24 704	7 685
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	1 214 778	1 096 987
Summa kassa bank		1 214 778	1 096 987
Summa omsättningstillgångar		1 239 482	1 104 672
SUMMA TILLGÅNGAR		16 940 586	16 965 762

4 Balansräkning, Eget kapital och skulder

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		15 598 875	15 598 875
Fond för yttre underhåll		593 794	516 640
Summa bundet eget kapital		16 192 669	16 115 515
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 348 976	-2 318 913
Årets resultat		69 821	47 092
Summa fritt eget kapital		-2 279 155	-2 271 821
Summa eget kapital		13 913 514	13 843 694
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	2 800 000	2 900 000
Summa långfristiga skulder		2 800 000	2 900 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	100 000	100 000
Leverantörsskulder		8 350	37 878
Skatteskulder		41 977	20 911
Övriga skulder	13	0	2 586
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	76 745	60 693
Summa kortfristiga skulder		227 072	222 068
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 940 586	16 965 762

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar

Ställda säkerheter	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar	5 000 000	5 000 000
Summa ställda säkerheter	5 000 000	5 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
		8(13)

5 Tilläggsupplysningar

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder, vilket är 100 år. Tillkommande ombyggnader & förbättringsutgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>Typ av plan</u>	<u>Antal år</u>
- Byggnader	Rak	100 år
- Ombyggnader & förbättringsutgifter	Rak	20 år
- Inventarier	Rak	5 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde samt underhållsplan och föreslås av styrelsen och beslutas av stämman.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

6 Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015-01-01	2014-01-01
	2015-12-31	2014-12-31
Årsavgifter bostäder	620 268	620 277
Hysesintäkter, lokal	26 905	14 488
Summa	647 173	634 765

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015-01-01	2014-01-01
	2015-12-31	2014-12-31
Övriga rörelseintäkter	32 400	23 580
Summa	32 400	23 580

Övriga intäkter består av utdelning från Brandkontoret

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2015-01-01	2014-01-01
	2015-12-31	2014-12-31
El	18 886	17 479
Värme	144 113	123 857
Vatten	29 395	27 187
Renhållning	20 301	20 301
Kabel TV	25 713	32 144
Försäkring	37 571	45 333
Samfällighets årsavgift	14 638	14 638
Anticimex	0	2 018
Sotning	0	20 750
Snöröjning	6 250	12 500
Fönsterputs	2 330	0
Löpande underhåll	33 498	6 793
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	21 068	20 652
Summa	353 763	343 652

Specifikation Fastighetsavgift/- skatt

	2015-01-01	2014-01-01
	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	21 068	20 652

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp per bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,3 % av taxerat värde för byggnader och mark som hör till bostäderna. För kalenderåret 2015 uppgår maxbeloppet till 1 243 kr. För Brf Råsundavägen 125 beräknas fastighetsavgiften utifrån dessa belopp. Fastighetsskatten för lokaler är 1 % av den andel av taxeringsvärdet som hör till lokaler.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015-01-01	2014-01-01
	2015-12-31	2014-12-31
Förvaltningskostnader	27 318	23 344
Revisorskostnader	10 000	7 500
Medlemsavgifter	0	7 980
Övriga externa kostnader	13 714	19 296
Summa	51 032	58 120

b.r.f. råsundavägen 125

org nr 769604-1404

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015-01-01	2014-01-01
	2015-12-31	2014-12-31
Ränteintäkter	0	1 131
Ränta skattekonto	70	208
Summa	70	1 339

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015-01-01	2014-01-01
	2015-12-31	2014-12-31
Räntekostnader lån	45 043	66 916
Ränta skattekonto	0	24
Summa	45 043	66 940

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	10 997 130	10 997 130
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	10 997 130	10 997 130
Ingående ackumulerad avskrivningar	-2 124 514	-1 976 040
Årets avskrivningar	-148 474	-148 474
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 272 988	-2 124 514
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	6 965 454	6 965 454
Utgående redovisat värde byggnader och mark	15 689 596	15 838 070

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	12 000 000	13 600 000	25 600 000
Hyreshus lokaler	118 000		118 000
Summa	12 118 000	13 600 000	25 718 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	95 158	95 158
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	95 158	95 158
Ingående ackumulerad avskrivningar	-72 138	-60 626
Årets avskrivningar	-11 512	-11 512
Utgående ackumulerade avskrivningar	-83 650	-72 138
Utgående redovisat värde	11 508	23 020

b.r.f. råsundavägen 125

org nr 769604-1404

Not 9 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	20 978	273
Övrig fordran	0	1 043
Summa	20 978	1 316

Not 10 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Handelsbanken	1 214 778	1 096 987
Summa	1 214 778	1 096 987

Not 11 Eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Dispositions fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 314 000	1 284 875	516 640	0	-2 318 913	47 092
Disposition enligt årsstämma			77 154		-30 062	-47 092
Omföring enligt styrelsebeslut						
Årets resultat						69 821
Belopp vid årets slut	14 314 000	1 284 875	593 794	0	-2 348 975	69 821

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2015-12-31	2014-12-31
Handelsbanken	1,4 %	2016-01-13	2016-01-13	2 900 000	3 000 000
Summa				2 900 000	3 000 000

Under nästa räkenskapsår beräknas föreningen amortera 100 000 kr varför denna del av låneskulden betraktas som kortfristig.

Not 13 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Skuld till hyresgäst lokal	0	2 586
Summa	0	2 586

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Bokföring- och revisionsarvoden	18 750	17 500
Räntekostnader lån	9 022	13 695
Periodiserade kostnader fastighetskostnader		
Förutbetalda avgifter och hyror	48 973	29 498
Summa	76 745	60 693

Underskrifter

Råsunda, 2016-05-27

Tommy Nilsson

Malin Biehl

Margareta Lindén

Tobias Hassellöf

Vikbolandet, 2016-

Marianne Hansen

Auktoriserad revisor