

b.r.f. råsundavägen 125

org nr 769604-1404



ÅRSREDOVISNING 2014

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.....	5
1.3	Resultatdisposition	5
2	Resultaträkning	6
3	Balansräkning, Tillgångar	7
4	Balansräkning, Eget kapital och skulder.....	8
5	Tilläggsupplysningar	9
6	Noter	10

OK
PJ
all
TN

1 Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Råsundavägen 125, org.nr 769604-1404, får härmed avge redovisning av föreningens verksamhetsår 2014-01-01 – 2014-12-31.

1.1 Verksamheten

1.1.1 Allmänt om verksamheten

Från och med år 2014 upprättas årsredovisningen enligt regelverket K2 (K=kategori). Förändringar vad gäller uppställningen förekommer därför i årets redovisning. Se även tilläggsupplysningar.

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 Oxelns Samfällighetsförening

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1911/1912.

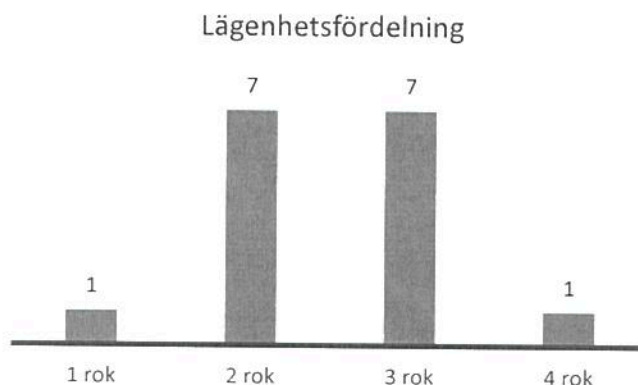
1969/1970 samt under 1990-talet genomfördes större renoveringar av fastigheten.

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

OK
P.S
TN

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt samt 3 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 en ny medlem tillkommit, nuvarande medlem Malin Biehl har överlåtit 50 % av sin andel till Anders Lundqvist.

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
Margareta Lindén	Kassör
Pelle Sundquist	Ledamot
Tobias Hassellöf	Ledamot
Malin Biehl	Ledamot

Styrelsesuppleant

Hans Backe	Suppleant
------------	-----------

Ordinarie revisor

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

Styrelsen har avhållit 4 protokollförda möten. Dessutom har ett antal arbetsmöten hållits kopplat till den ekonomiska genomgången.

Firmateckning

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-25.

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	Oxelns Samfällighetsförening
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar

1.1.2 Väsentliga händelser under året

Den pågående förstudien för en eventuell hiss-installation har tagit några steg under 2014. Bland annat hölls en information och en intresseanmälan för om projektet skall ta nästa steg. Intresseanmälan resulterade i att mer än 50 % röstade för att utredningen skall fortsätta. En hisskonsult kommer att anlitas för att utreda vilken/vilka möjligheter som finns för en installation.

Ventilation i lägenheterna förbättrades genom att plåtbeklädnaden på skorstenarna öppnades upp. Detta resulterade dock i kallras i en del av lägenheterna. Under 2015 kommer detta att åtgärdas.

Under året fick styrelsen och Stadsbyggnadsförvaltningen i Solna stad en tillsynsrapport från Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen ställt till sig avseende trafikbullerstörning hos en medlem. Ärendet fortsätter under 2015.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "PJ", "uol", "TN", and "IM".

Under 2014 genomfördes en större genomgång av ekonomin, bland annat upplöstes dispositionsfonden, se not 11. Dessutom skapades en 5-årig budgetplan med kopplad underhållsplan. Från och med år 2014 upprättas årsredovisningen enligt regelverket K2.

I tre lägenheter har kakelugnar återinstallerats, lägenheterna 1203, 1303 och 1402. Samtliga kakelugnar är besiktigade och godkända att användas.

Rensning av ventilationskanaler samt sotning av kanaler till eldstäder i samtliga lägenheter genomfördes under 2014.

På fastighetens baksida sattes en odlingslåda upp där diverse kryddor odlades åt föreningens medlemmar.

Översyn och intrimning av fjärrvärmeanläggningen genomfördes med hjälp av Norrenergi. I samband med detta reparerades även expansionskärlet.

I augusti månad hölls en kräftskiva för föreningens medlemmar. Den 6:e december arrangerades den traditionella trappglöggen och julgranen kläddes.

1.2 Intäkter/kostnader och flerårsöversikt

Föreningens intäkter och kostnader för 2014 har fördelats enligt diagrammen nedan.



Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like 'OK', 'PS', and 'FN', and the number '4(13)'.

Flerårsjämförelse, 2010-2014, för några väsentliga parametrar har utvecklats enligt tabellen nedan.

<u>Flerårsjämförelse/nyckeltal</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning, kr	634 765	637 907	634 028	638 592
Årets resultat, kr	47 092	22 922	-219 199	5 515
Soliditet, %	82	81	80	78
Fond för yttre underhåll, kr	516 640	439 486	390 511	347 110
Årsavgift, kr/kvm boyta	454	454	454	454
Lånekostnad, kr/kvm boyta	2 198	2 271	2 344	2 418
Räntekostnad/-intäkt, kr/kvm boyta	48	61	82	77
Värmekostnad, kr/kvm totalyta	76	92	92	82
Elkostnad, kr/kvm totalyta	11	12	12	13
Vattenkostnad, kr/kvm totalyta	17	18	19	18

1.3 Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust.

Till föreningens förfogande står följande medel:

Yttre underhållsfond	516 640
Balanserat resultat	-2 318 914
Årets resultat	<u>47 092</u>
	-1 755 182

Styrelsen föreslår att medlen disponeras följande:

Yttre underhållsfond	593 794
Balanserad förlust	<u>-2 348 976</u>
	-1 755 182

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

5(13)
Handwritten initials and signatures: *RS*, *dbb*, *M*, *TN*

2 Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01 - 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01 - 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	634 765	637 907
Övriga rörelseintäkter	2	23 580	22 320
Summa rörelseintäkter		658 345	660 227
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-343 652	-345 346
Övriga externa kostnader	4	-58 120	-48 039
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-159 986	-159 986
Summa rörelsekostnader		-561 758	-553 371
Rörelseresultat		96 587	106 856
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	1 339	4 357
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-66 940	-88 291
Summa finansiella poster		-65 601	-83 934
Resultat efter finansiella poster		30 986	22 922
Resultat före skatt		30 986	22 922
Skatter			
Årets skatt		16 106	0
Årets resultat		47 092	22 922

6(13)

h
PS
uik
TN

3 Balansräkning, Tillgångar

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	15 838 070	15 986 544
Inventarier, verktyg och installationer		23 020	34 532
Summa materiella anläggningstillgångar		15 861 090	16 021 076
Summa anläggningstillgångar		15 861 090	16 021 076
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		6 369	0
Övriga fordringar	8	1 316	23 179
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	0	25 825
Summa kortfristiga fordringar		7 685	49 004
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	1 096 987	1 007 675
Summa kassa bank		1 096 987	1 007 675
Summa omsättningstillgångar		1 104 672	1 056 679
SUMMA TILLGÅNGAR		16 965 762	17 077 755

ok
PS
7(13)
TN

4 Balansräkning, Eget kapital och skulder

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		15 598 875	15 122 568
Fond för yttre underhåll		516 640	439 486
Summa bundet eget kapital		16 115 515	15 562 054
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 318 913	-1 788 375
Årets resultat		47 092	22 922
Summa fritt eget kapital		-2 271 821	-1 765 453
Summa eget kapital		13 843 694	13 796 601
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	2 900 000	3 000 000
Summa långfristiga skulder		2 900 000	3 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	100 000	100 000
Leverantörsskulder		37 878	44 552
Skatteskulder		20 911	43 630
Övriga skulder	13	2 586	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	60 693	92 972
Summa kortfristiga skulder		222 068	281 154
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 965 762	17 077 755

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

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

Ställda säkerheter	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsinteckningar	5 000 000	5 000 000
Summa ställda säkerheter	5 000 000	5 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

8(13)

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'h' and several illegible marks.

5 Tilläggsupplysningar

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Då föreningen tillämpar det allmänna rådet BFNAR 2009:1 för första gången kan detta innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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:

Anläggningstillgångar	Typ av plan	Antal år
- 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 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

	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
Årsavgifter bostäder	620 277	620 267
Hysesintäkter, lokal	14 488	17 640
Summa	634 765	637 907

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
Övriga rörelseintäkter	23 580	22 320
Summa	23 580	22 320

Övriga intäkter består av utdelning från Brandkontoret

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
El	17 479	19 054
Värme	123 857	150 741
Vatten	27 187	29 770
Renhållning	20 301	20 301
Kabel TV	32 144	25 718
Försäkring	45 333	32 591
Samfällighet, årsavgift	14 638	14 638
Anticimex	2 018	1 921
Sotning	20 750	0
Snöröjning	12 500	29 038
Löpande underhåll	6 793	1 034
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	20 652	20 540
Summa	343 652	345 346

Specifikation Fastighetsavgift/- skatt

	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	20 652	20 540

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 2014 uppgår maxbeloppet till 1 217 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

	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
Förvaltningskostnader	23 344	18 613
Revisorskostnader	7 500	7 500
Medlemsavgifter	7 980	3 800
Övriga externa kostnader	19 296	18 126
Summa	58 120	48 039

10(13)

Handwritten notes:
M P J
W
TV

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
Ränteintäkter	1 131	4 293
Ränta skattekonto	208	64
Summa	1 339	4 357

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Räntekostnader lån	66 916	88 291
Ränta skattekonto	24	0
Summa	66 940	88 291

Not 7 Materiella anläggningstillgångar**Byggnader och mark**

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	10 997 130	10 997 130
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	10 997 130	10 997 130
Ingående ackumulerad avskrivningar	-1 976 040	-1 827 566
Årets avskrivningar	-148 474	-148 474
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 124 514	-1 976 040
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	6 965 454	6 965 454
Utgående redovisat värde byggnader och mark	15 838 070	15 986 544

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

Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	95 158	95 158
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	95 158	95 158
Ingående ackumulerad avskrivningar	-60 626	-49 114
Årets avskrivningar	-11 512	-11 512
Utgående ackumulerade avskrivningar	-72 138	-60 626
Utgående redovisat värde	23 020	34 532

OK 11(13)
PS TN

Not 8 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	273	23 179
Övrig fordran	1 043	0
Summa	1 316	23 179

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsförsäkring 2014	0	11 128
Övriga förutbetalda kostnader	0	14 697
Summa	0	25 825

Not 10 Kassa och bank

	2014-12-31	2013-12-31
Handelsbanken	1 096 987	1 007 675
Summa	1 096 987	1 007 675

Not 11 Eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre- underhållsfond</i>	<i>Dispositions- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	13 614 622	1 284 875	439 486	223 071	-1 788 375	22 922
Disposition enligt årsstämma			77 154		22 922	-22 922
Omföring enligt styrelsebeslut	699 378			-223 071	-553 460	
Årets resultat						47 092
Belopp vid årets slut	14 314 000	1 284 875	516 640	0	-2 318 913	47 092

Vid bildandet av bostadsrättsföreningen har en dispositionsfond bokförts från medlemsinsatserna. Styrelsen beslöt att bokföra medlemsinsatserna till det ursprungliga beloppet enligt den ekonomiska planen genom att nollställa dispositionsfonden samt ta från det balanserade resultatet.

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bindning ränta</i>	<i>Bindning lån</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Handelsbanken	1,98 %	2015-01-12	2015-01-12	3 000 000	3 100 000
Summa				3 000 000	3 100 000

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

Not 13 Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Skuld till hyresgäst lokal	2 586	0
Summa	2 586	0

OK 12(13) PS TN

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Bokföring- och revisionsarvoden	17 500	17 500
Räntekostnader lån	13 695	19 583
Periodiserade kostnader fastighetskostnader		21 068
Förutbetalda avgifter och hyror	<u>29 498</u>	<u>34 821</u>
Summa	60 693	92 972

Underskrifter

Solna, 2015-05-25



Tommy Nilsson



Margareta Lindén



Pelle Sundquist



Tobias Hassellöf



Malin Biehl