

# b.r.f. råsundavägen 125

org nr 769604-1404



## ÅRSREDOVISNING 2016

Bostadsrättsföreningen Råsundavägen 125

Råsundavägen 125  
169 50 SOLNA

# b.r.f. råsundavägen 125

org nr 769604-1404

## 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	Noter .....	9

## 1 Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Råsundavägen 125, org.nr 769604-1404, får härmed avge redovisning av föreningens verksamhetsår 2016-01-01 – 2016-12-31.

### 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.

Föreningen har sitt säte i Solna.

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 m<sup>2</sup>, varav 1 363 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

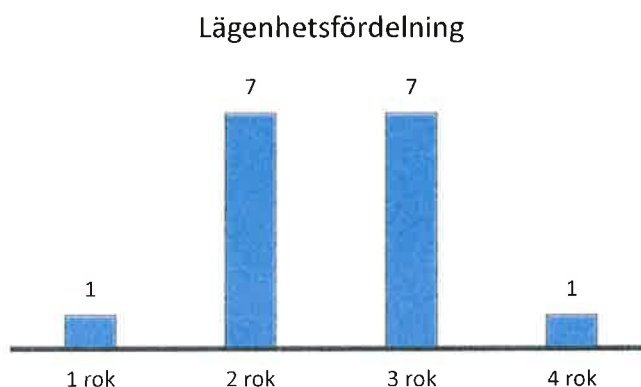
# b.r.f. råsundavägen 125

org nr 769604-1404

## 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 15 st.

Under året har lägenhet nr 1101 och 1102 förändrat ägarandelen så att Helena Rutberg står som ensam ägare till Lägenhet nr 1101 och Fredrik Rutberg står som ensam ägare till lägenhet nr 1012

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 6 protokollförda möten.

## Firmateckning

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

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-30.

## 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

Under hösten anlitas en hissconsult som lade fram ett förslag om placering och teknisk beskrivning på en möjlig hissinstallation. En hissattrapp byggdes upp för åskådliggöra en eventuell installation. I november hölls ett informationsmöte för medlemmarna om resultatet från hissförstudien. Medlemmarna gav styrelsen i uppdrag att ta fram ett förslag med att sälja ut vinden för byggnation av lägenheter för att bland annat finansiera installationen av hissen. Resultatet av detta förslag beräknas vara klart första hälften av 2017.

Balkongen till lägenhet nr 1402, mot Råsundavägen, har helrenoverats då den var i undermåligt skick. Arbetet stod klart i september.

Ett fönster högst upp i trapphuset samt vindsfönstret har renoverats, likaså fönster i burspråket i lägenhet 1202 och 1302.

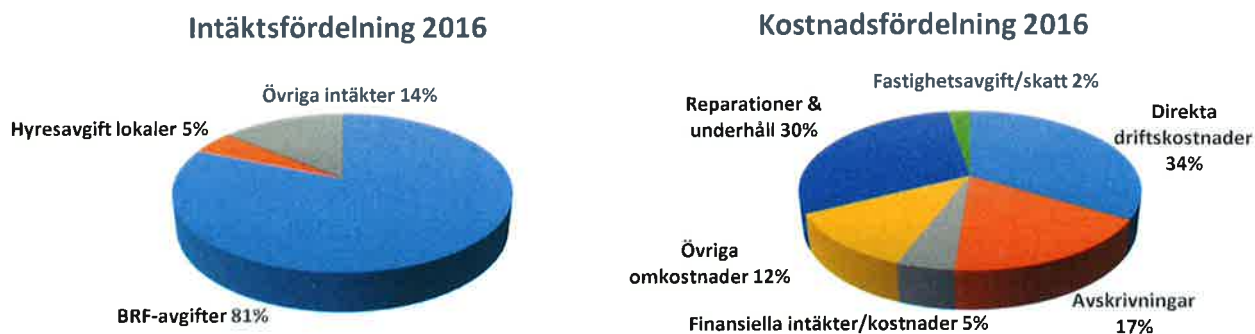
Under året har lägenhet 1303 haft en vattenskada. Ärendet avslutades under året.

Ytterligare ett källarförråd hyrts ut till en medlem i föreningen.

Den 17:e december arrangerades den traditionella trappglöggen och julgranen kläddes.

## 1.2 Intäkter/kostnader och flerårsöversikt

Föreningens intäkter och kostnader för 2016 har fördelats enligt diagrammen nedan.



I posten Övriga intäkter finns en post om ca 72 000 kr avseende försäkringsersättning för vattenskada. På kostnadssidan, Reparationer&underhåll, finns en motsvarande post om ca 72 000 kr. Självrisken på 44 300 kr ingår i posten Övriga omkostnader

Flerårsjämförelse, 2013-2016, för några väsentliga parametrar har utvecklats enligt tabellen nedan.

<b>Flerårsjämförelse/nyckeltal</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning, kr	655 889	647 173	634 765	637 907
Årets resultat, kr	-146 778	69 821	47 092	22 922
Soliditet, %	82	82	82	81
Fond för yttre underhåll, kr	670 948	593 794	516 640	439 486
Årsavgift, kr/kvm boyta	454	454	454	454
Lånekostnad, kr/kvm boyta	2 050	2 125	2 198	2 271
Räntekostnad/-intäkt, kr/kvm boyta	31	33	48	61
Värmekostnad, kr/kvm totalyta	94	88	76	92
Elkostnad, kr/kvm totalyta	12	12	11	12
Vattenkostnad, kr/kvm totalyta	16	18	17	18

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

## 1.3 Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust.

Till föreningens förfogande står följande medel:

Yttre underhållsfond	670 948
Balanserat resultat	-2 356 309
Årets resultat	<u>-146 778</u>
	-1 832 139

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning till yttre underhållsfond	564 928
Balanserad förlust	<u>-2 397 067</u>
	-1 832 139

### *Kommentarer till dispositioner*

Yttre underhållsfond	670 948
Avsättning till yttre underhållsfond med	76 164
<u>lanspråktagande av yttre underhållsfond med</u>	<u>-182 184</u>
Totalt	564 928

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

## 2 Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	655 889	647 173
Övriga rörelseintäkter	3	108 013	32 400
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>763 902</b>	<b>679 573</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och fastighetskostnader	4	-601 332	-353 763
Övriga externa kostnader	5	-106 839	-51 032
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-159 982	-159 986
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-868 153</b>	<b>-564 781</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-104 251</b>	<b>114 792</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	-1	70
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-42 526	-45 043
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-42 527</b>	<b>-44 973</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-146 778</b>	<b>69 819</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-146 778</b>	<b>69 819</b>
<b>Skatter</b>			
Årets skatt		0	2
<b>Årets resultat</b>		<b>-146 778</b>	<b>69 821</b>



## 3 Balansräkning, Tillgångar

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	15 541 122	15 689 596
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	11 508
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 541 122</b>	<b>15 701 104</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 541 122</b>	<b>15 701 104</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		10 596	3 726
Övriga fordringar	10	21 585	20 978
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	72 013	
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>104 194</b>	<b>24 704</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	12	1 185 818	1 214 778
<b>Summa kassa bank</b>		<b>1 185 818</b>	<b>1 214 778</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 290 012</b>	<b>1 239 482</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 831 134</b>	<b>16 940 586</b>

uh cell  
TM

## 4 Balansräkning, Eget kapital och skulder

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		15 598 875	15 598 875
Fond för yttre underhåll		670 948	593 794
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>16 269 823</b>	<b>16 192 669</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-2 356 309	-2 348 976
Årets resultat		-146 778	69 821
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 503 087</b>	<b>-2 279 155</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 766 736</b>	<b>13 913 514</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	2 700 000	2 800 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 700 000</b>	<b>2 800 000</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	100 000	100 000
Leverantörsskulder		60 122	8 350
Skatteskulder		43 236	41 977
Övriga skulder	15	204	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	160 836	76 745
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>364 398</b>	<b>227 072</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 831 134</b>	<b>16 940 586</b>



## 5 Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (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:

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 en 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.

# b.r.f. råsundavägen 125

org nr 769604-1404

## Noter till Resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31
Årsavgifter bostäder	620 755	620 268
Hysesintäkter, lokal	35 134	26 905
<b>Summa</b>	<b>655 889</b>	<b>647 173</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31
Övriga rörelseintäkter	108 013	32 400
<b>Summa</b>	<b>108 013</b>	<b>32 400</b>

Övriga intäkter består av utdelning från Brandkontoret samt försäkringsersättning för vattenskada.

### Not 4 Drift och fastighetskostnader

	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31
El	20 066	18 886
Värme	154 081	144 113
Vatten	26 702	29 395
Renhållning	19 922	20 301
Kabel TV	25 763	25 713
Försäkring	38 732	37 571
Samfällighets årsavgift	14 638	14 638
Snöröjning	6 250	6 250
Fönsterputs	0	2 330
Löpande underhåll	18 813	33 498
Planerat underhåll	182 184	0
Reparation försäkringsärende	72 013	0
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	22 168	21 068
<b>Summa</b>	<b>601 332</b>	<b>533 763</b>

### Specifikation Fastighetsavgift/- skatt

	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	22 168	21 068

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 2016 uppgår maxbeloppet till 1 268 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 5 Övriga externa kostnader

	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31
Förvaltningskostnader	17 957	27 318
Revisorskostnader	8 750	10 000
Medlemsavgifter	3 990	0
Självrisk försäkringsärende	44 300	0
Övriga externa kostnader	31 842	13 714
<b>Summa</b>	<b>106 839</b>	<b>51 032</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CH" and "TJ".

# b.r.f. råsundavägen 125

org nr 769604-1404

## Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31
Ränta skattekonto	-1	70
<b>Summa</b>	<b>-1</b>	<b>70</b>

## Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31
Räntekostnader lån	42 525	45 043
Ränta skattekonto	1	0
<b>Summa</b>	<b>42 526</b>	<b>45 043</b>

## Noter till Balansräkning

### Not 8 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	10 997 130	10 997 130
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	10 997 130	10 997 130
Ingående ackumulerad avskrivningar	-2 272 988	-2 124 514
Årets avskrivningar	-148 474	-148 474
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 421 462	-2 272 988
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	6 965 454	6 965 454
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>15 541 122</b>	<b>15 689 596</b>

### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	12 400 000	12 800 000	25 200 000
Hyreshus lokaler	188 000		188 000
<b>Summa</b>	<b>12 588 000</b>	<b>12 800 000</b>	<b>25 388 000</b>

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	95 158	95 158
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	95 158	95 158
Ingående ackumulerad avskrivningar	-83 650	-72 138
Årets avskrivningar	-11 508	-11 512
Utgående ackumulerade avskrivningar	-95 158	-83 650
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>11 508</b>

Chubb  
to

# b.r.f. råsundavägen 125

org nr 769604-1404

## Not 10 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	21 135	20 978
Övrig fordran	450	0
<b>Summa</b>	<b>21 585</b>	<b>20 978</b>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Försäkringsersättning vattenskada	72 013	0
<b>Summa</b>	<b>72 013</b>	<b>0</b>

## Not 12 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Handelsbanken	1 185 818	1 214 778
<b>Summa</b>	<b>1 185 818</b>	<b>1 214 778</b>

## Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2016-12-31	2015-12-31
Handelsbanken	1,5 %	2017-01-13	2017-01-13	2 800 000	2 900 000
<b>Summa</b>				<b>2 800 000</b>	<b>2 900 000</b>

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

## Not 14 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	5 000 000	5 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>

## Not 15 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Skuld till hyresgäst lokal	204	0
<b>Summa</b>	<b>204</b>	<b>0</b>

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Bokföring- och revisionsarvoden	18 750	18 750
Räntekostnader lån	9 334	9 022
Förutbetalda avgifter och hyror	48 559	48 973
Övriga upplupna kostnader	84 193	
<b>Summa</b>	<b>160 836</b>	<b>76 745</b>

Uh alk  
+ m

## Övriga noter

### Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut

Den 10:e april 2017 hölls en extrastämma med anledning av vind/hiss-projektet. Projektet syftar till att sälja ut vinden för att inreda till lägenheter, installera en hiss i fastigheten, byta taket, flytta förråden till källarplan samt renovera trapphuset. Röstningen utföll till fördel för att ta frågan vidare till utförsäljning.

## Underskrifter

Råsunda, 2017-05-05



Tommy Nilsson



Malin Biehl



Margareta Lindén



Tobias Hassellöf

Vikbolandet, 2017-

Marianne Hansen

Revisor