

# b.r.f. råsundavägen 125

org nr 769604-1404



## ÅRSREDOVISNING 2017

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	Förändringar i eget kapital .....	4
1.4	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 2017-01-01 – 2017-12-31.

### 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 Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna

##### **Byggnadsår och ytor**

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

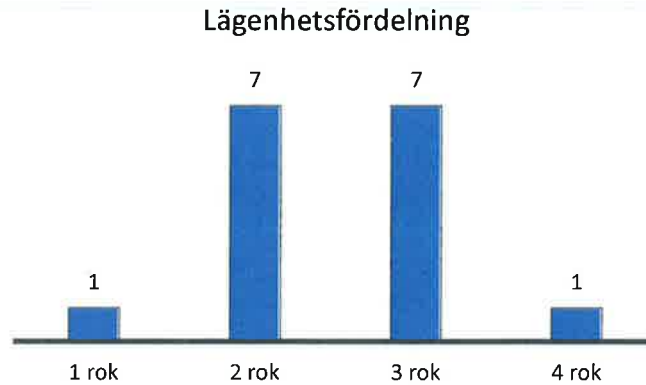
Fastighetens totalyta är 1 639 m<sup>2</sup>, varav 1 363 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

# 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 1004 överlåtits till Dejan Markulj och Manuela Potocnjak. Under året har samma lägenhet överlåtits 100% till Manuela. Lägenhet 1302 har överlåtits till Cornelia Falk/Huhn och Jörgen Falk.

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
Fredrik Rutberg	Ledamot

### Styrelsesuppleant

Anders Lundqvist	Suppleant
Johan Mårtensson	Suppleant

### Ordinarie revisor

Marianne Hansen	Revisor
-----------------	---------

Styrelsen har avhållit 5 protokollförda möten.

FR  
to m cell  
tar

# b.r.f. råsundavägen 125

org nr 769604-1404

## Firmateckning

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

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-29.

## 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	SUEZ
Teknisk förvaltning/fastighetskötsel	Egen regi
Marskötsel	Samfälligheten
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret (bytt från Länsförsäkringar)

### 1.1.2 Väsentliga händelser under året

#### Omröstning av hissprojektet:

Den 10:e april 2017 hölls en extrastämma med anledning av vind/hiss-projektet. Projektet syftar till att sälja ut råvinden för att inredas till lägenheter, installera en hiss i fastigheten, lägga om taket, flytta förråden till källarplan samt renovera trapphuset. Röstningen utföll till fördel för att ta frågan vidare till utförsäljning. Under hösten beslutades om att använda Gleipnergruppen AB i framtagandet av underlag till försäljningen samt att agera partner i upphandlingsprocessen. I november gick uppdraget till Jenny Friberg, arkitekt, att ta fram underlag i form av arkitektritningar till bygglovsansökan. Parallellt med detta involverades en annan arkitekt för trapphusrenovering.

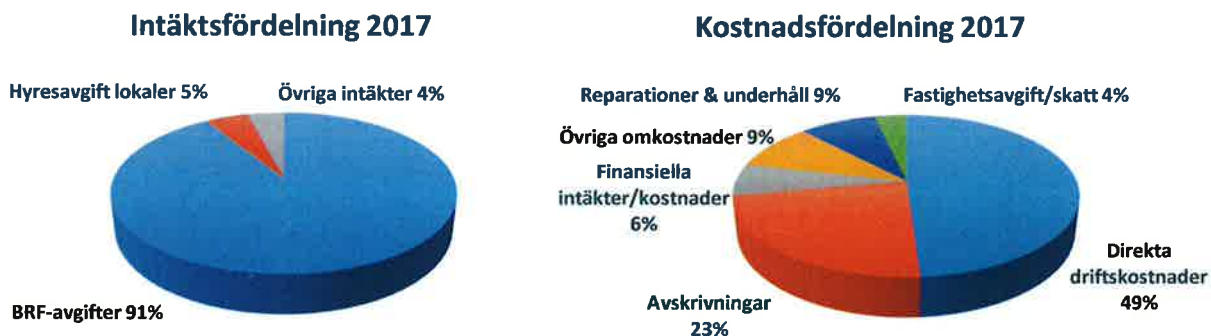
Vattenskadan i lägenhet 1303 har åtgärdats.

Lägenhet 1303 har flyttat köket till vardagsrummet för att möjliggöra ytterligare ett sovrum.

I augusti hade vi den traditionella surströmming-/kräftsivan och i december arrangerades den så uppskattade trappglöggen då också julgranen kläddes.

## 1.2 Intäkter/kostnader och flerårsöversikt

Föreningens intäkter och kostnader för 2017 har fördelats enligt diagrammen nedan.



Flerårsjämförelse, 2014-2017, för några väsentliga parametrar har utvecklats enligt tabellen nedan.

Flerårsjämförelse/nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, kr	652 144	655 889	647 173	634 765
Årets resultat, kr	41 169	-146 778	69 821	47 092
Soliditet, % *	83	82	82	82
Yttre underhållsfond, kr	564 928	670 948	593 794	516 640
Årsavgift, kr/kvm boyta	454	454	454	454
Belåningsgrad, kr/kvm boyta	1 978	2 050	2 125	2 198
Räntekostnad/-intäkt, kr/kvm boyta	30	31	33	48
Värmekostnad, kr/kvm totalyta	93	94	88	76
Elkostnad, kr/kvm totalyta	14	12	12	11
Vattenkostnad, kr/kvm totalyta	18	16	18	17

\* Soliditet = Justerat Eget kapital / Totalt kapital

## 1.3 Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 598 875	670 948	-2 356 309	-146 778	13 766 736
Disposition enligt årsstämma					0
Balanseras i ny räkning			-146 778	146 778	0
Avsättning yttre underhållsfond		76 164	-76 164		0
lanspråktagande yttre underhållsfond		-182 184	182 184		0
Årets resultat				41 169	41 169
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>15 598 875</b>	<b>564 928</b>	<b>-2 397 067</b>	<b>41 169</b>	<b>13 807 905</b>

FK h t  
4(13)  
OK Jar

## 1.4 Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust.

Till föreningens förfogande står följande medel:

Yttre underhållsfond	564 928
Balanserat resultat	-2 397 067
Årets resultat	<u>41 169</u>
	-1 790 970

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning till yttre underhållsfond	620 217
Balanserad förlust	<u>-2 411 187</u>
	-1 790 970

### *Kommentarer till dispositioner*

Yttre underhållsfond	564 928
Avsättning till yttre underhållsfond med	76 164
<u>lanspråktagande av yttre underhållsfond med</u>	<u>-20 875</u>
Totalt	620 217

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

# b.r.f. råsundavägen 125

org nr 769604-1404

## 2 Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01 2016-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	652 144	655 889
Övriga rörelseintäkter	3	27 900	108 013
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>680 044</b>	<b>763 902</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och fastighetskostnader	4	-390 146	-601 332
Övriga externa kostnader	5	-59 081	-106 839
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-148 474	-159 982
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-597 701</b>	<b>-868 153</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>82 343</b>	<b>-104 251</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	9	-1
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-41 183	-42 526
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-41 174</b>	<b>-42 527</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>41 169</b>	<b>-146 778</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>41 169</b>	<b>-146 778</b>
<b>Skatter</b>			
Årets skatt		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>41 169</b>	<b>-146 778</b>



# b.r.f. råsundavägen 125

org nr 769604-1404

## 3 Balansräkning, Tillgångar

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	15 392 648	15 541 122
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 392 648</b>	<b>15 541 122</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 392 648</b>	<b>15 541 122</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		2 448	10 596
Övriga fordringar	10	22 165	21 585
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	3 990	72 013
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>28 603</b>	<b>104 194</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	12	1 233 050	1 185 818
<b>Summa kassa bank</b>		<b>1 233 050</b>	<b>1 185 818</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 261 653</b>	<b>1 290 012</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 654 301</b>	<b>16 831 134</b>

FR  
7(13)  
JA

# b.r.f. råsundavägen 125

org nr 769604-1404

## 4 Balansräkning, Eget kapital och skulder

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2017-12-31	2016-12-31
<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		564 928	670 948
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>16 163 803</b>	<b>16 269 823</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-2 397 066	-2 356 309
Årets resultat		41 169	-146 778
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 355 897</b>	<b>-2 503 087</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 807 906</b>	<b>13 766 736</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	2 600 000	2 700 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 600 000</b>	<b>2 700 000</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	100 000	100 000
Leverantörsskulder		23 807	60 122
Skatteskulder		45 088	43 236
Övriga skulder	15	3 082	204
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	74 418	160 836
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>246 395</b>	<b>364 398</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 654 301</b>	<b>16 831 134</b>

FR ut  
8(13) TW  
dk

## 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.

Fik  
9(13)  
M

# b.r.f. råsundavägen 125

org nr 769604-1404

## Noter till Resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Årsavgifter bostäder	620 028	620 755
Hyresintäkter, lokal	32 116	35 134
<b>Summa</b>	<b>652 144</b>	<b>655 889</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Övriga rörelseintäkter	27 900	108 013
<b>Summa</b>	<b>27 900</b>	<b>108 013</b>

Övriga intäkter består av utdelning från Brandkontoret.

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
El	23 112	20 066
Värme	151 796	154 081
Vatten	30 246	26 702
Renhållning	19 542	19 922
Kabel-TV	25 921	25 763
Försäkring	29 618	38 732
Samfällighet årsavgift	14 638	14 638
Sotning	9 000	0
Snöröjning	6 250	6 250
Fönsterputs	2 330	0
Löpande underhåll	33 898	18 813
Planerat underhåll	20 875	182 184
Reparation försäkringsärende	0	72 013
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	22 920	22 168
<b>Summa</b>	<b>390 146</b>	<b>601 332</b>

### Specifikation Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	22 920	22 168

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 2017 uppgår maxbeloppet till 1 315 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

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Förbrukningsinventarier	1 196	0
Förvaltningskostnader	24 569	17 957
Revisorskostnader	12 000	8 750
Medlemsavgifter	3 990	3 990
Självrisk försäkringsärende	0	44 300
Övriga externa kostnader	17 326	31 842
<b>Summa</b>	<b>59 081</b>	<b>106 839</b>

# b.r.f. råsundavägen 125

org nr 769604-1404

## Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Ränta skattekonto	9	-1
<b>Summa</b>	<b>9</b>	<b>-1</b>

## Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader lån	41 104	42 525
Ränta skattekonto	79	1
<b>Summa</b>	<b>41 183</b>	<b>42 526</b>

## Noter till Balansräkning

### Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	10 997 130	10 997 130
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	10 997 130	10 997 130
Ingående ackumulerad avskrivningar	-2 421 462	-2 272 988
Årets avskrivningar	-148 474	-148 474
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 569 936	-2 421 462
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	6 965 454	6 965 454
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>15 392 648</b>	<b>15 541 122</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

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	95 158	95 158
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	95 158	95 158
Ingående ackumulerad avskrivningar	-95 158	-83 650
Årets avskrivningar	0	-11 508
Utgående ackumulerade avskrivningar	-95 158	-95 158
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

FR  
11(13)  
TAR

# b.r.f. råsundavägen 125

org nr 769604-1404

## Not 10 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	22 165	21 135
Övrig fordran	0	450
<b>Summa</b>	<b>22 165</b>	<b>21 585</b>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Försäkringsersättning vattenskada	0	72 013
Medlemsavgift Bostadsrätterna	3 990	
<b>Summa</b>	<b>3 990</b>	<b>72 013</b>

## Not 12 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handelsbanken	1 233 050	1 185 818
<b>Summa</b>	<b>1 233 050</b>	<b>1 185 818</b>

## Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2017-12-31	2016-12-31
Handelsbanken	1,5 %	2018-01-13	2018-01-13	2 700 000	2 800 000
<b>Summa</b>				<b>2 700 000</b>	<b>2 800 000</b>

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

## Not 14 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
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

	2017-12-31	2016-12-31
Skuld till hyresgäst lokal	2 352	204
Övriga skulder utlägg	730	0
<b>Summa</b>	<b>3 082</b>	<b>204</b>

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Bokföring- och revisionsarvoden	18 750	18 750
Räntekostnader lån	9 000	9 334
Förutbetalda avgifter och hyror	46 668	48 559
Övriga upplupna kostnader	0	84 193
<b>Summa</b>	<b>74 418</b>	<b>160 836</b>

FR OK to  
12(13)  
TN

## Övriga noter

### Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut

Den 2:a mars lämnades bygglovsansökan, avseende exploatering av vind och installation av hiss, in till Solna kommun.

## Underskrifter

SOLNA, 2018-05-21

Ort & datum



Tommy Nilsson



Malin Biehl



Margareta Lindén



Tobias Hassellöf



Fredrik Rutberg

Min revisionsberättelse har lämnats

Ort & datum

Marianne Hansen

Revisor