

# b.r.f. råsundavägen 125

org nr 769604-1404



## ÅRSREDOVISNING 2018

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	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 2018-01-01 – 2018-12-31.

### 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

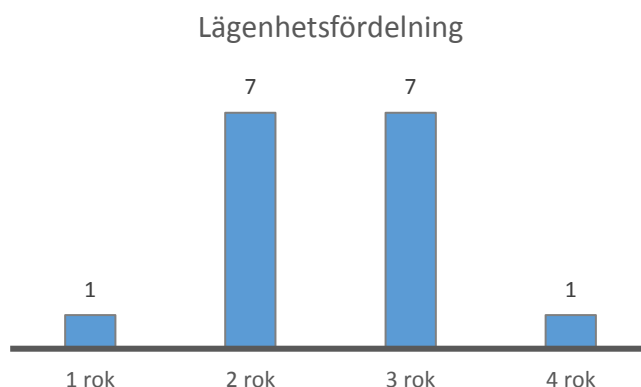
##### **Byggnadsår och ytor**

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.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler (förråd) med hyresrätt varav två i dagsläget är uthyrda. 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 1003 och 1402 bytt ägare.

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
Cornelia Falk Huhn	Kassör
Margareta Lindén	Ledamot
Tobias Hassellöf	Ledamot (flyttat)
Fredrik Rutberg	Ledamot
Kennet Törngren	Ledamot
Daniel Hugosson	Ledamot

### Styrelsesuppleant

Johan Mårtensson	Suppleant
Jörgen Falk	Suppleant

### Ordinarie revisor

Marianne Hansen	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 2018-05-28.

## 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/fastighetsskötsel	Egen regi
Markskötsel	Samfälligheten
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret

### 1.1.2 Väsentliga händelser under året

Under året har en stor del av styrelsens engagemang legat på 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. I början av mars lämnades bygglovsansökan, avseende exploatering av vind och installation av hiss, in till Solna kommun. I september blev bygglov godkänt från kommunen. Under senhösten ställdes förfrågningsunderlaget samman för att kunna skickas ut till ett antal vindsexploaterer. I balansräkningen under tillgångar har vi aktiverat kostnader för projektet, se Pågående ny-, till- och ombyggnad.

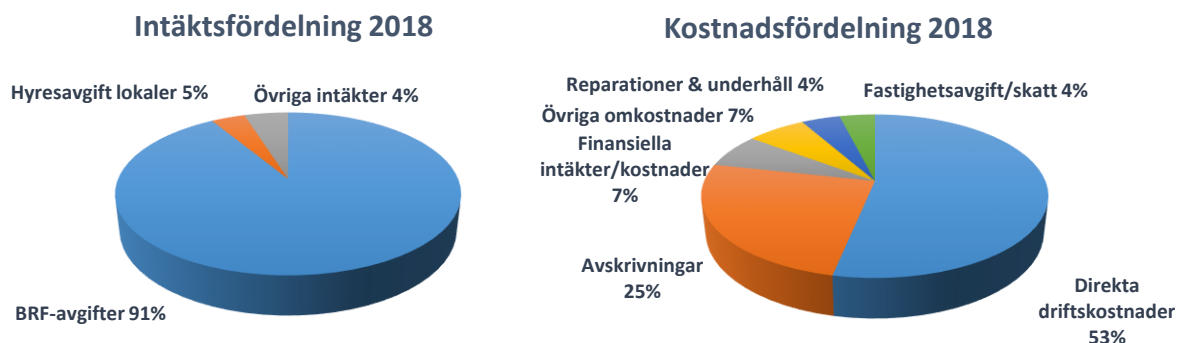
Under året har vi bytt ytterbelysning vid entréporten samt mot bakgården. Vi har även dragit om elen i elskåpet i källaren avseende trapphus-/ytterbelysning.

Lägenhet 1201 har haft en vattenskada som påverkat en intilliggande lägenhet. I balansräkningen under tillgångar finns en fordran från försäkringsbolaget som inte betalats ut under 2018 vilket skall kompensera kostnader som föreningen haft under 2018.

Den första september hade vi den traditionella surströmmings-/kräftskivan och den första december arrangerades den så uppskattade trappglöggen då också julgranen kläddes.

## 1.2 Intäkter/kostnader och flerårsöversikt

Föreningens intäkter och kostnader för 2018 har fördelats enligt diagrammen nedan.



Flerårsjämförelse, 2015-2018, för några väsentliga parametrar har utvecklats enligt tabellen nedan.

<b>Flerårsjämförelse/nyckeltal</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning, kr	645 988	652 144	655 889	647 173
Årets resultat, kr	89 439	41 169	-146 778	69 821
Soliditet, % *	83	83	82	82
Yttre underhållsfond, kr	620 217	564 928	670 948	593 794
Årsavgift, kr/kvm boyta	454	454	454	454
Belåningsgrad, kr/kvm boyta	1 905	1 978	2 050	2 125
Räntekostnad/-intäkt, kr/kvm boyta	29	30	31	33
Värmekostnad, kr/kvm totalyta	94	93	94	88
Elkostnad, kr/kvm totalyta	13	14	12	12
Vattenkostnad, kr/kvm totalyta	17	18	16	18

\* Soliditet = Justerat Eget kapital/Totalt kapital

## 1.3 Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	15 598 875	564 928	-2 397 067	41 169	<b>13 807 905</b>
Disposition enligt årsstämma					<b>0</b>
Balanseras i ny räkning			41 169	-41 169	<b>0</b>
Avsättning yttre underhållsfond		76 164	-76 164		<b>0</b>
lanspråktagande yttre underhållsfond		-20 875	20 875		<b>0</b>
Årets resultat				89 439	<b>89 439</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>15 598 875</b>	<b>620 217</b>	<b>-2 411 186</b>	<b>89 439</b>	<b>13 897 345</b>

## 1.4 Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust.

Till föreningens förfogande står följande medel:

Yttre underhållsfond	620 217
Balanserat resultat	-2 411 186
Årets resultat	<u>89 439</u>
	-1 701 530

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning till yttre underhållsfond	686 109
Balanserad förlust	<u>-2 387 639</u>
	-1 701 530

### *Kommentarer till dispositioner*

Yttre underhållsfond	620 217
Avsättning till yttre underhållsfond med	76 164
<u>lansspråktagande av yttre underhållsfond med</u>	<u>-10 272</u>
Totalt	686 109

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>2018-01-01 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01 2017-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	645 988	652 144
Övriga rörelseintäkter	3	33 300	27 900
<b>Summa rörelseintäkter</b>		679 288	680 044
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-362 799	-390 146
Övriga externa kostnader	5	-38 645	-59 081
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-148 474	-148 474
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-549 918	-597 701
<b>Rörelseresultat</b>		<b>129 370</b>	<b>82 343</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	0	9
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-39 931	-41 183
<b>Summa finansiella poster</b>		-39 931	-41 174
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>89 439</b>	<b>41 169</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>89 439</b>	<b>41 169</b>
<b>Skatter</b>			
Årets skatt		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>89 439</b>	<b>41 169</b>



## 3 Balansräkning, Tillgångar

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	8	15 244 174	15 392 648
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	0
Pågående ny-, till- och ombyggnad	8	192 288	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 436 462</b>	<b>15 392 648</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 436 462</b>	<b>15 392 648</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		0	2 448
Övriga fordringar	10	42 189	22 165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	4 070	3 990
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>46 259</b>	<b>28 603</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank	12	1 174 021	1 233 050
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 174 021</b>	<b>1 233 050</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 220 280</b>	<b>1 261 653</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 656 742</b>	<b>16 654 301</b>

## 4 Balansräkning, Eget kapital och skulder

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</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		620 217	564 928
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>16 219 092</b>	<b>16 163 803</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-2 411 186	-2 397 066
Årets resultat		89 439	41 169
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 321 747</b>	<b>-2 355 897</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 897 345</b>	<b>13 807 906</b>
<b>Skulder</b>			
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	2 500 000	2 600 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 500 000</b>	<b>2 600 000</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	100 000	100 000
Leverantörsskulder		42 741	23 807
Skatteskulder		46 192	45 088
Övriga skulder	15	4 044	3 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	66 420	74 418
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>259 397</b>	<b>246 395</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>2 759 397</b>	<b>2 846 395</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 656 742</b>	<b>16 654 301</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.

## Noter till Resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Årsavgifter bostäder	620 268	620 028
Hysesintäkter, lokal	25 720	32 116
<b>Summa</b>	<b>645 988</b>	<b>652 144</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Övriga rörelseintäkter	33 300	27 900
<b>Summa</b>	<b>33 300</b>	<b>27 900</b>

Övriga intäkter består av utdelning från Brandkontoret.

### Not 4 Drift och fastighetskostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
El	21 961	23 112
Värme	154 043	151 796
Vatten	27 064	30 246
Renhållning	20 765	19 542
Kabel TV	28 692	25 921
Försäkring	29 618	29 618
Samfällighet årsavgift	14 638	14 638
Sotning	8 803	9 000
Snöröjning	6 250	6 250
Fönsterputs	2 330	2 330
Löpande underhåll	15 091	33 898
Planerat underhåll	10 272	20 875
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	23 272	22 920
<b>Summa</b>	<b>362 799</b>	<b>390 146</b>

### Specifikation Fastighetsavgift/- skatt

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	23 272	22 920

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 2018 uppgår maxbeloppet till 1 337 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

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Förbrukningsinventarier	0	1 196
Förvaltningskostnader	22 956	24 569
Revisorskostnader	9 000	12 000
Medlemsavgifter	3 990	3 990
Övriga externa kostnader	2 699	17 326
<b>Summa</b>	<b>38 645</b>	<b>59 081</b>

## Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränta skattekonto	0	9
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>9</b>

## Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader lån	39 616	41 104
Ränta skattekonto	10	79
Övriga finansiella kostnader	305	0
<b>Summa</b>	<b>39 931</b>	<b>41 183</b>

## Noter till Balansräkning

### Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	10 997 130	10 997 130
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	10 997 130	10 997 130
Ingående ackumulerad avskrivningar	-2 569 936	-2 421 462
Årets avskrivningar	-148 474	-148 474
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 718 410	-2 569 936
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	6 965 454	6 965 454
Pågående ny-, till- och ombyggnad	192 288	0
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>15 436 462</b>	<b>15 392 648</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

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	95 158	95 158
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	95 158	95 158
Ingående ackumulerad avskrivningar	-95 158	-95 158
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-95 158	-95 158
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# b.r.f. råsundavägen 125

org nr 769604-1404

## Not 10 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	22 924	22 165
Övrig fordran	19 265	0
<b>Summa</b>	<b>42 189</b>	<b>22 165</b>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Medlemsavgift Bostadsrätterna	4 070	3 990
<b>Summa</b>	<b>4 070</b>	<b>3 990</b>

## Not 12 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handelsbanken	1 174 021	1 233 050
<b>Summa</b>	<b>1 174 021</b>	<b>1 233 050</b>

## Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2018-12-31	2017-12-31
Handelsbanken	1,5 %	2019-01-16	2019-01-16	2 600 000	2 700 000
<b>Summa</b>				<b>2 600 000</b>	<b>2 700 000</b>

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

## Not 14 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
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

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld till medlemmar	2 092	2 352
Övriga skulder utlägg	1 952	730
<b>Summa</b>	<b>4 044</b>	<b>3 082</b>

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Bokföring- och revisionsarvoden	18 750	18 750
Räntekostnader lån	8 341	9 000
Förutbetalda avgifter och hyror	39 329	46 668
<b>Summa</b>	<b>66 420</b>	<b>74 418</b>

## Övriga noter

### Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut

Under årets första kvartal har vi fått in bud från tre Vindsexploatörer kopplat till vind/hissprojektet. För närvarande pågår utvärdering av buden.

## Underskrifter

*Ort & datum*

Tommy Nilsson

Cornelia Falk Huhn

Margareta Lindén

Fredrik Rutberg

Kenneth Törngren

Daniel Hugosson

Min revisionsberättelse har lämnats

*Ort & datum*

Marianne Hansen

Revisor