

b.r.f. råsundavägen 125

org nr 769604-1404



ÅRSREDOVISNING 2019

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 2019-01-01 – 2019-12-31.

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

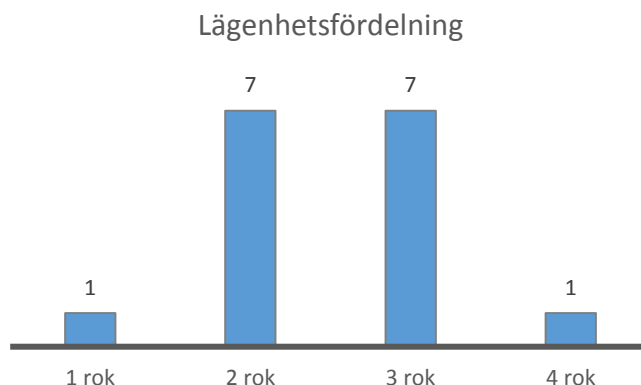
Byggnadsår och ytor

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

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler (förråd) med hyresrätt varav tre 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 1002 genomfört arvskifte och 1401 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

Johan Mårtensson	Ordförande
Cornelia Falk Huhn	Kassör
Malin Carlén	Ledamot
Kenneth Törnström	Ledamot (flyttat)
Fredrik Rutberg	Ledamot
Douglas Olsson	Ledamot

Styrelsesuppleant

Margareta Lindén	Suppleant
Daniel Hugosson	Suppleant
Manuela Potocnjak	Suppleant

Ordinarie revisor

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

Styrelsen har avhållit 10 protokollförda möten.

Firmateckning

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27.

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 fortsatt 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. Under vintern/våren presenterades förfrågningsunderlaget för ett antal vindsexploaterer men p.g.a. osäkerhet på bostadsmarknaden hamnade buden lägre än förväntat och styrelsen har därför valt att avvakta.

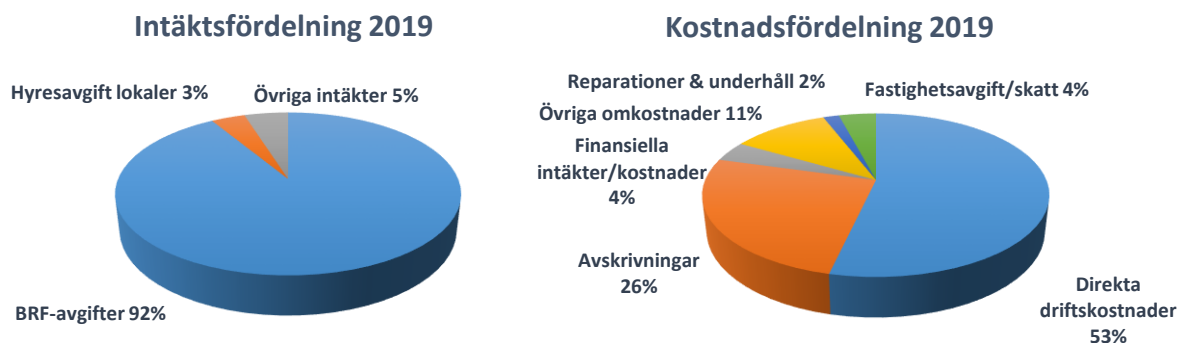
Under året har vi bytt ut den gamla torktummlaren och installerat en ny samt köpt in en grovdammsugare till föreningen. Vi har även börjat använda Fortnox som ekonomirapporteringsystem samt beslutat att amortera 1 miljon kronor på föreningens lån då kassan var onödigt stor.

Vi har genomfört en Radonmätning med godkänt resultat samt storstädat vindsutrymmet och skänkt gamla möbler till Myrorna.

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

1.2 Intäkter/kostnader och flerårsöversikt

Föreningens intäkter och kostnader för 2019 har fördelats enligt diagrammen nedan.



Flerårsjämförelse, 2016-2019, för några väsentliga parametrar har utvecklats enligt tabellen nedan.

Flerårsjämförelse/nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, kr	641 412	645 988	652 144	655 889
Årets resultat, kr	90 425	89 439	41 169	-146 778
Soliditet, % *	84	83	83	82
Yttre underhållsfond, kr	686 109	620 217	564 928	670 948
Årsavgift, kr/kvm boyta	454	454	454	454
Belåningsgrad, kr/kvm boyta	1 834	1 905	1 978	2 050
Räntekostnad/-intäkt, kr/kvm boyta	17	29	30	31
Värmekostnad, kr/kvm totalyta	94	94	93	94
Elkostnad, kr/kvm totalyta	14	13	14	12
Vattenkostnad, kr/kvm totalyta	17	17	18	16

* 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	620 217	-2 411 186	89 439	13 897 345
Disposition enligt årsstämma					0
Balanseras i ny räkning			89 439	-89 439	0
Avsättning yttre underhållsfond		76 164	-76 164		0
lanspråktag. yttre underhållsfond		-10 272	10 272		0
Årets resultat				90 425	90 425
Belopp vid årets utgång	15 598 875	686 109	-2 387 639	90 425	13 987 770

1.4 Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust.

Till föreningens förfogande står följande medel:

Yttre underhållsfond	686 109
Balanserat resultat	-2 387 639
Årets resultat	<u>90 425</u>
	-1 611 105

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning till yttre underhållsfond	791 052
Balanserad förlust	<u>-2 402 157</u>
	-1 611 105

Kommentarer till dispositioner

Yttre underhållsfond	686 109
Avsättning till yttre underhållsfond med	104 943
<u>lanspråktagande av yttre underhållsfond med</u>	<u>0</u>
Totalt	791 052

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>	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	641 412	645 988
Övriga rörelseintäkter	3	33 300	33 300
Summa rörelseintäkter		674 712	679 288
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	4	-343 508	-362 799
Övriga externa kostnader	5	-62 111	-38 645
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-155 578	-148 474
Summa rörelsekostnader		-561 197	-549 918
Rörelseresultat		113 515	129 370
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-23 090	-39 931
Summa finansiella poster		-23 090	-39 931
Resultat efter finansiella poster		90 425	89 439
Resultat före skatt		90 425	89 439
Årets resultat		90 425	89 439

3 Balansräkning, Tillgångar

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	15 095 700	15 244 174
Inventarier, verktyg och installationer	8	28 417	0
Pågående ny-, till- och ombyggnad	9	194 388	192 288
Summa materiella anläggningstillgångar		15 318 505	15 436 462
Summa anläggningstillgångar		15 318 505	15 436 462
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		0	0
Övriga fordringar	10	23 542	42 189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	0	4 070
Summa kortfristiga fordringar		23 542	46 259
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	1 318 925	1 174 021
Summa kassa bank		1 318 925	1 174 021
Summa omsättningstillgångar		1 342 467	1 220 280
SUMMA TILLGÅNGAR		16 660 972	16 656 742

4 Balansräkning, Eget kapital och skulder

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		15 598 875	15 598 875
Fond för yttre underhåll		686 109	620 217
Summa bundet eget kapital		16 284 984	16 219 092
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 387 639	-2 411 186
Årets resultat		90 425	89 439
Summa fritt eget kapital		-2 297 214	-2 321 747
Summa eget kapital		13 987 770	13 897 345
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	2 400 000	2 500 000
Summa långfristiga skulder		2 400 000	2 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	100 000	100 000
Leverantörsskulder		45 849	42 741
Skatteskulder		47 114	46 192
Övriga skulder	15	4 216	4 044
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	76 023	66 420
Summa kortfristiga skulder		273 202	259 397
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 660 972	16 656 742

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 21,4 % 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**

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgifter bostäder	620 196	620 268
Hysesintäkter, lokal	21 216	25 720
Summa	641 412	645 988

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Övriga rörelseintäkter	33 300	33 300
Summa	33 300	33 300

Övriga intäkter består av utdelning från Brandkontoret.

Not 4 Drift och fastighetskostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Ei	23 322	21 961
Värme	154 020	154 043
Vatten	28 556	27 064
Renhållning	20 726	20 765
Kabel TV	29 678	28 692
Försäkring	29 940	29 618
Samfällighets årsavgift	14 638	14 638
Sotning	0	8 803
Snöröjning	6 250	6 250
Fönsterputs	2 330	2 330
Löpande underhåll	10 206	15 091
Planerat underhåll	0	10 272
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	23 842	23 272
Summa	343 508	362 799

Specifikation Fastighetsavgift/- skatt

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	23 842	23 272

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 2019 uppgår maxbeloppet till 1 377 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

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Förbrukningsinventarier	1 919	0
Förvaltningskostnader	32 391	22 956
Revisorskostnader	9 000	9 000
Medlemsavgifter	4 070	3 990
Övriga externa kostnader	14 731	2 699
Summa	62 111	38 645

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader lån	22 390	39 616
Ränta skattekonto	4	10
Övriga finansiella kostnader	696	305
Summa	23 090	39 931

Noter till Balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	10 997 130	10 997 130
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	10 997 130	10 997 130
Ingående ackumulerad avskrivningar	-2 718 410	-2 569 936
Årets avskrivningar	-148 474	-148 474
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 866 884	-2 718 410
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	6 965 454	6 965 454
Utgående redovisat värde byggnader och mark	15 095 700	15 244 174

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	13 800 000	21 000 000	34 800 000
Hyreshus lokaler	181 000		181 000
Summa	13 981 000	21 000 000	34 981 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	95 158	95 158
Årets anskaffningar	35 521	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	130 679	95 158
Ingående ackumulerad avskrivningar	-95 158	-95 158
Årets avskrivningar	-7 104	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-102 262	-95 158
Utgående redovisat värde	28 417	0

b.r.f. råsundavägen 125

org nr 769604-1404

Not 9 Pågående ny-, till- och ombyggnad

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	192 288	192 288
Årets anskaffningar	2 100	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	194 388	192 288
Utgående redovisat värde	194 388	192 288

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	23 272	22 924
Övrig fordran	270	19 265
Summa	23 542	42 189

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemsavgift Bostadsrätterna	0	4 070
Summa	0	4 070

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken	1 318 925	1 174 021
Summa	1 318 925	1 174 021

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken	0,85%	2020-01-16	2020-01-16	2 500 000	2 600 000
Summa				2 500 000	2 600 000
Långfristiga skulder				2 400 000	2 500 000
Kortfristiga skulder				100 000	100 000
				2 500 000	2 600 000

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen 1 900 000 2 000 000

Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	5 000 000	5 000 000
Summa ställda säkerheter	5 000 000	5 000 000

Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld till medlemmar	944	2 092
Övriga skulder	3 272	1 952
Summa	4 216	4 044

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Bokföring- och revisionsarvodena	18 750	18 750
Räntekostnader lån	4 545	8 341
Förutbetalda avgifter och hyror	52 728	39 329
Summa	76 023	66 420

Övriga noter

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut

2020-01-16 amorterade föreningen av 1.000.000 på lånet enligt planerat.

Underskrifter

Solna 2020-04-29

Johan Mårtensson

Cornelia Falk Huhn

Douglas Olsson

Fredrik Rutberg

Malin Carlén

Min revisionsberättelse har lämnats

Ort & datum

Marianne Hansen

Revisor