

Årsredovisning

Brf Råsundavägen 125

769604-1404

Styrelsen för Brf Råsundavägen 125 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

| <u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u> | <u>SIDA</u> |
|-----------------------------|-------------|
| - Förvaltningsberättelse | 2 - 4 |
| - Resultaträkning | 5 |
| - Balansräkning | 6 - 7 |
| - Noter | 8 - 12 |
| - Underskrifter | 12 |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Su", "MT", and other illegible marks.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

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 fyra fram till slutet av 2020 var uthyrda.

Lägenhetsfördelning

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok |
|-------|-------|-------|-------|
| 1 st | 7 st | 7 st | 1 st |

I fastigheten finns följande gemensamhetsanläggning; tvättstuga och cykelförråd.

Medlemmar

Antal medlemmar i föreningen är 15 st.

Under året har lägenhet 1004 bytt ägare.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'A', 'B', 'M', and 'N'.

Styrelsen, revisorer, och övriga funktionärer

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

| | |
|--------------------|------------|
| Malin Carlén | Ordförande |
| Cornelia Falk Huhn | Kassör |
| Erik Redfors | Ledamot |
| Douglas Olsson | Ledamot |

Styrelsesuppleant

| | |
|------------------|-----------|
| Margareta Lindén | Suppleant |
| Johan Mårtensson | Suppleant |

Ordinarie revisor

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

Styrelsen har avhållit 23 protokollförda möten.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av två stycken ordinarie ledamöter.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-18.

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Snöröjning

Kabel-TV

El

Fjärrvärme

Vatten

Sophämtning

Teknisk förvaltning/fastighetsskötsel

Markskötsel

Fastighetsförsäkring

Leverantör

Egen regi

Tina Moström, ChrisMo Consulting AB

MF Fastighet – Icepool

ComHem

Vattenfall

Norrenergi

Solna Vatten

SUEZ

Egen regi

Samfälligheten

Brandkontoret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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, renovera fasaden på gatusidan, renovera fönsterna samt renovera trapphuset. Under hösten presenterades förfrågningsunderlaget för ett antal vindsexploaterer en andra gång och buden hamnade högre än vad de gjorde 2019. Styrelsen valde att sälja ut råvinden till Reviani AB.

Styrelsen har hållit i ett par informationsmöten under året relaterat till vindsprojektet.

Under året har vi amorterat av 1 miljon kronor på föreningens lån då kassan var onödigt stor samt beslutat om att amortera av resterande del av föreningens lån under början av 2021 till följd av vindförsäljningen. Vilket kommer medföra att föreningen blir skuldfri.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "E.R.", "M", and "MF".

I början av året anlidade styrelsen Sustend som tog fram en underhållsplan för föreningen.

Den tolfte september hade vi den traditionella surströmmings-/kräfts-kivan i föreningen. Den uppskattade trappglöggen uteblev till följd av Corona.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2001-2012 | 1901-1912 | 1801-1812 | 1701-1712 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 643 118 | 641 412 | 645 988 | 652 144 |
| Resultat efter finansiella poster | 89 812 | 90 425 | 89 439 | 41 169 |
| Soliditet % | 84 | 84 | 83 | 83 |
| Yttre underhållsfond | 791 052 | 686 109 | 620 217 | 564 928 |

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 15 598 875 | 686 109 | -2 387 639 | 90 425 | 13 987 770 |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | 90 425 | -90 425 | 0 |
| Avsättning yttre underhållsfond | | 104 943 | -104 943 | | 0 |
| Årets resultat | | | | 89 812 | 89 812 |
| Belopp vid årets utgång | 15 598 875 | 791 052 | -2 402 156 | 89 812 | 14 077 583 |

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

| | |
|----------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -2 402 156 |
| Årets resultat | 89 812 |
| Yttre underhållsfond | 791 052 |
| Summa | -1 521 292 |

Förslag till disposition:

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Avsättning till yttre underhållsfond | 895 995 |
| Balanseras i ny räkning | -2 417 287 |
| Summa | -1 521 292 |

Kommentarer till dispositioner

| | |
|---|----------------|
| Yttre underhållsfond | 791 052 |
| Avsättning till yttre underhållsfond med lanspråktagande av yttre underhållsfond med | 104 943 |
| | 0 |
| Totalt | 895 995 |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

HA ER
D
24 2
HA

RESULTATRÄKNING

1, 2

| | | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|---|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 3 | 643 118 | 641 412 |
| Övriga rörelseintäkter | 4 | 37 800 | 33 300 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 680 918 | 674 712 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och fastighetskostnader | 5 | -331 121 | -343 508 |
| Övriga externa kostnader | 6 | -89 890 | -62 111 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -155 578 | -155 578 |
| Summa rörelsekostnader | | -576 589 | -561 197 |
| Rörelseresultat | | 104 329 | 113 515 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7 | -14 517 | -23 090 |
| Summa finansiella poster | | -14 517 | -23 090 |
| Resultat efter finansiella poster | | 89 812 | 90 425 |
| Resultat före skatt | | 89 812 | 90 425 |
| Årets resultat | | 89 812 | 90 425 |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large star-like mark and several smaller initials.

BALANSRÄKNING

1

| | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|----|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 8 | 14 947 226 | 15 095 700 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 9 | 21 313 | 28 417 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 10 | 305 001 | 194 388 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <i>15 273 540</i> | <i>15 318 505</i> |
| Summa anläggningstillgångar | | 15 273 540 | 15 318 505 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 270 | 0 |
| Övriga fordringar | 11 | 23 838 | 23 542 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <i>24 108</i> | <i>23 542</i> |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | 12 | 1 376 528 | 1 318 925 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | <i>1 376 528</i> | <i>1 318 925</i> |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 400 636 | 1 342 467 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 16 674 176 | 16 660 972 |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

| | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|----------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 15 598 875 | 15 598 875 |
| Fond för yttre underhåll | | 791 052 | 686 109 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | <i>16 389 927</i> | <i>16 284 984</i> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -2 402 156 | -2 387 639 |
| Årets resultat | | 89 812 | 90 425 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | <i>-2 312 344</i> | <i>-2 297 214</i> |
| Summa eget kapital | 13 | 14 077 583 | 13 987 770 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 14, 15, 16, 17 | 0 | 2 400 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 2 400 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 14, 17 | 1 400 000 | 100 000 |
| Leverantörsskulder | | 106 580 | 45 849 |
| Skatteskulder | | 48 516 | 47 114 |
| Övriga skulder | 18 | 972 565 | 4 216 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19 | 68 932 | 76 023 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 596 593 | 273 202 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 16 674 176 | 16 660 972 |

BR
JA
AD
ZU
Z
HT

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

| | Procent | År |
|---|---------|-------|
| Byggnader och mark | 0-20 | 5-100 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 20 | 5 |

| Anläggningstillgångar | % | År |
|------------------------------------|---|-----|
| Mark | 0 | |
| Byggnader | 1 | 100 |
| Ombyggnader & förbättringsutgifter | 5 | 20 |

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 78,6 % av obeskattade reserver.

Noter till resultaträkning

Not 2 Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

| Not 3 Nettoomsättning | 2020 | 2019 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder | 620 268 | 620 196 |
| Hysesintäkter, lokal | 22 850 | 21 216 |
| Summa | 643 118 | 641 412 |

| Not 4 Övriga rörelseintäkter | 2020 | 2019 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga rörelseintäkter | 37 800 | 33 300 |
| Summa | 37 800 | 33 300 |

Övriga intäker består av utdelning från Brandkontoret.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large star-like mark and several initials.

| Not 5 | Drift och fastighetskostnader | 2020 | 2019 |
|-------|-------------------------------|----------------|----------------|
| | El | 21 993 | 23 322 |
| | Värme | 144 325 | 154 020 |
| | Vatten | 27 329 | 28 556 |
| | Sophämtning | 20 725 | 20 726 |
| | Kabel TV | 29 729 | 29 678 |
| | Försäkring | 30 923 | 29 940 |
| | Samfällighet, årsavgift | 14 638 | 14 638 |
| | Snöröjning | 6 250 | 6 250 |
| | Fönsterputsning | 2 330 | 2 330 |
| | Löpande underhåll | 8 205 | 10 206 |
| | Fastighetsskatt | 24 674 | 23 842 |
| | Summa | 331 121 | 343 508 |

| Specifikation Fastighetsavgift/Fastighetsskatt | 2020 | 2019 |
|--|--------|--------|
| Fastighetsavgift/Fastighetsskatt | 24 674 | 23 842 |

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 2020 uppgår maxbeloppet till 1 429 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 6 | Övriga externa kostnader | 2020 | 2019 |
|-------|--------------------------|---------------|---------------|
| | Förbrukningsinventarier | 0 | 1 919 |
| | Förvaltningskostnader | 29 219 | 32 391 |
| | Revisorskostnader | 8 750 | 9 000 |
| | Medlemsavgifter | 0 | 4 070 |
| | Konsultarvoden | 41 119 | 0 |
| | Övriga externa kostnader | 10 802 | 14 731 |
| | Summa | 89 890 | 62 111 |

| Not 7 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2020 | 2019 |
|-------|--|---------------|---------------|
| | Räntekostnader lån | 14 513 | 22 390 |
| | Ränta skattekonto | 4 | 4 |
| | Övriga finansiella kostnader | 0 | 696 |
| | Summa | 14 517 | 23 090 |

ER
JA BO
TH Z
WA

Noter till balansräkning

| Not 8 | Byggnader och mark | | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------|--|------------|------------|-------------------|-------------------|
| | Ingående anskaffningsvärden | | | 10 997 130 | 10 997 130 |
| | Utgående anskaffningsvärden | | | 10 997 130 | 10 997 130 |
| | Ingående avskrivningar | | | -2 866 884 | -2 718 410 |
| | <i>Förändringar av avskrivningar</i> | | | | |
| | Årets avskrivningar | | | -148 474 | -148 474 |
| | Utgående avskrivningar | | | -3 015 358 | -2 866 884 |
| | Mark | | | 6 965 454 | 6 965 454 |
| | | | | 6 965 454 | 6 965 454 |
| | Redovisat värde | | | 14 947 226 | 15 095 700 |
| | 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 9 | Inventarier, verktyg och installationer | | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Ingående anskaffningsvärden | | | 130 679 | 95 158 |
| | <i>Förändringar av anskaffningsvärden</i> | | | | |
| | Inköp | | | 0 | 35 521 |
| | Utgående anskaffningsvärden | | | 130 679 | 130 679 |
| | Ingående avskrivningar | | | -102 262 | -95 158 |
| | <i>Förändringar av avskrivningar</i> | | | | |
| | Årets avskrivningar | | | -7 104 | -7 104 |
| | Utgående avskrivningar | | | -109 366 | -102 262 |
| | Redovisat värde | | | 21 313 | 28 417 |
| Not 10 | Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Ingående anskaffningsvärden | | | 194 388 | 192 288 |
| | Nedlagda utgifter | | | 110 613 | 2 100 |
| | Utgående anskaffningsvärden | | | 305 001 | 194 388 |
| Not 11 | Övriga fordringar | | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Skattekonto | | | 23 838 | 23 272 |
| | Övrig fordran | | | 0 | 270 |
| | Summa | | | 23 838 | 23 542 |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

| Not 12 | Kassa och bank | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------|----------------|------------------|------------------|
| | Handelsbanken | 1 376 528 | 1 318 925 |
| | Summa | 1 376 528 | 1 318 925 |

Not 13 Fond för yttre underhåll

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.

Not 14 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Ränta | Bindning ränta | Bindning lån | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|-------|----------------|--------------|------------|------------|
| Handelsbanken | 0,83% | 2021-01-18 | 2021-01-18 | 1 400 000 | 2 500 000 |

Under nästa räkenskapsår beräknas föreningen amortera de resterande 1.400.000 av lånet i januari .

Not 15 Ställda säkerheter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckningar | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Summa ställda säkerheter | 5 000 000 | 5 000 000 |

Not 16 Långfristiga skulder

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------|------------|
| Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen | 0 | 1 900 000 |

Not 17 Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster

Företagets banklån som uppgår till 1.400.000 kr har delats upp på följande poster i balansräkningen.

Långfristiga skulder

| | | |
|------------------------------------|---|-----------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 0 | 2 400 000 |
|------------------------------------|---|-----------|

Kortfristiga skulder

| | | |
|------------------------------------|-----------|---------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 1 400 000 | 100 000 |
|------------------------------------|-----------|---------|

Not 18 Övriga skulder

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------|----------------|--------------|
| Skuld till medlemmar | 3 293 | 944 |
| Handpenning Reviani | 966 000 | 0 |
| Övriga skulder | 3 272 | 3 272 |
| Summa | 972 565 | 4 216 |

BR

 74
 22
 HT

| Not 19 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------|--|---------------|---------------|
| | Bokföring- och revisionsarvoden | 18 750 | 18 750 |
| | Räntekostnader lån | 2 453 | 4 545 |
| | Förutbetalda avgifter och hyror | 47 729 | 52 728 |
| | Summa | 68 932 | 76 023 |

Övriga noter

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under Januari 2021 amorterade föreningen av den återståenddelen av föreningens lån på 1.400.000 enligt planerat. Föreningen är nu skuldfri och styrelsen har beslutat om att sänka avgifterna med 20% under 2021.

Förråden har flyttats till källaren från vinden och arbetet med att inreda råvinden till lägenheter, installation av hiss i fastigheten, lägga om taket, renovera fasaden på gatusidan mot Råsundavägen och renovera fönsterna har påbörjats och väntas stå klart till hösten 2021.

UNDERSKRIFTER

Solna 2021-04-



Malin Carlén



Erik Redfors



Cornelia Falk-Huhn



Douglas Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats 30 april 2021



Marianne Hansen
Revisor