

Årsredovisning

Brf Råsundavägen 125

769604-1404

Styrelsen för Brf Råsundavägen 125 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 12
- Underskrifter	12

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, 2000 och 2021.

Fastighetens lägenhetsyta är 1 653 m².

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplät 16 lägenheter med bostadsrätt till och med september månad. I slutet av året upplåter föreningen 19 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
1 st	7 st	10 (7) st	1 st

I fastigheten finns följande gemensamhetsanläggning; tvättstuga och cykelförråd.

Medlemmar

Antal medlemmar i föreningen var i slutet av året 17 st.

Under året har lägenhet 1101, 1102, 1103 och 1301 bytt ägare. Tre nya lägenheter har tillkommit: 1501, 1502 och 1503.

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

Styrelsen, revisorer, och övriga funktionärer

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Margaretha Lindén Ordförande

Cornelia Falk Huhn Kassör

Erik Redfors Ledamot

Johan Mårtensson Ledamot

Styrelsesuppleant

Maria Elg Suppleant

Ordinarie revisor

Marianne Hansen Revisor

Styrelsen har avhållit 17 protokollförda möten.

Informationsmöte för medlemmarna hölls den 13 januari.

Firmateckning

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26.

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

Tele 2

Kungälv Energi

Norrenergi

Solna Vatten

SUEZ

Egen regi

Kvarteret Oxelns Samfällighetsförening

Brandkontoret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsens fokus legat på vind/hissprojektet där arbetet påbörjades i januari månad och fortsatte under hela året.

I början av året installerades lägenhetsförråd i källaren och vindsförråden tömdes i samband med att råvinden såldes och övertogs av Reviani. Branddörrar från trapphuset till källaren installerades under hösten.

Fönsterrenoveringen påbörjades i april med utvändig målning av foder och fönsterbleck på gatu- och gårdssidan samt reparation av skadade fönsterbågar.

Taket lades om med ny plåt. Stuprören byttes ut till nya.

Arbetet för att installera hissen påbörjades under våren och hissen blev klar för användning i augusti.

Föreningen anlätade en färgkonsult för att ta fram rätt fasadfärger som stämmer med husets byggnadsår och ursprungsfärg och valde att gå vidare med hans rekommendationer. Fasadarbetet med rivning av gammal puts, sättning av ny puts och målning av fasaden mot gatusidan startade kvartal 3, men blev inte helt klart innan vintern satte stopp för vidare arbete.

Vindslägenheterna färdigställdes under senare delen av året och de första lägenhets-innehavarna fick tillträde den 30 september.

Styrelsen beslutade att ta ut en överlåtelseavgift av nya köpare på 2,5% av prisbasbeloppet från hösten 2021.

KabelTV-avtalet med ComHem (numera Tele2) sades upp. Avtalet upphör den 1 november 2022.

Den 21 augusti arrangerades den årliga kräftskivan med god uppslutning och i december genomfördes den traditionella trappglöggen, denna gång på gården med hänsyn till den rådande pandemin.

I januari amorterade föreningen av den återstående delen av föreningens lån på 1.375.000 kr och föreningen blev därmed skuldfri.

I juli sänktes avgifterna med 20%.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2101-2112	2001-2012	1901-1912	1801-1812
Nettoomsättning	596 870	643 118	641 412	645 988
Resultat efter finansiella poster	-5 194	89 812	90 425	89 439
Soliditet %	98	84	84	83
Yttre underhållsfond	895 995	791 052	686 109	620 217

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 598 875	791 052	-2 402 156	89 812	14 077 583
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			89 812	-89 812	0
Förändring medlemsinsatser	9 936 000				9 936 000
Avsättning Yttre underhållsfond		104 943	-104 943		0
Årets resultat				-5 194	-5 194
Belopp vid årets utgång	25 534 875	895 995	-2 417 288	-5 194	24 008 388

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 417 288
Årets resultat	-5 194
Summa	-2 422 482

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	1 000 938
Balanseras i ny räkning	-3 423 420
Summa	-2 422 482

Kommentarer till dispositioner

Yttre underhållsfond	895 995
Avsättning till yttre underhållsfond med lanspråktagande av yttre underhållsfond med	104 943
	0
Totalt	1 000 938

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

RESULTATRÄKNING

1, 2

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	3	596 870	643 118
Övriga rörelseintäkter	4	39 600	37 800
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		636 470	680 918
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	5	-393 687	-331 121
Övriga externa kostnader	6	-91 818	-89 890
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-155 578	-155 578
Summa rörelsekostnader		-641 083	-576 589
Rörelseresultat		-4 613	104 329
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-581	-14 517
Summa finansiella poster		-581	-14 517
Resultat efter finansiella poster		-5 194	89 812
Resultat före skatt		-5 194	89 812
Årets resultat		-5 194	89 812

BALANSRÄKNING

1

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	14 798 752	14 947 226
Inventarier, verktyg och installationer	9	14 209	21 313
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	7 198 125	305 001
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>22 011 086</i>	<i>15 273 540</i>
Summa anläggningstillgångar		22 011 086	15 273 540
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 236	270
Övriga fordringar	11	287 350	23 838
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	158 794	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>447 380</i>	<i>24 108</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	13	2 003 312	1 376 528
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>2 003 312</i>	<i>1 376 528</i>
Summa omsättningstillgångar		2 450 692	1 400 636
SUMMA TILLGÅNGAR		24 461 778	16 674 176

		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 534 875	15 598 875
Fond för yttre underhåll		895 995	791 052
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>26 430 870</i>	<i>16 389 927</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 417 288	-2 402 156
Årets resultat		-5 194	89 812
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-2 422 482</i>	<i>-2 312 344</i>
Summa eget kapital	14	24 008 388	14 077 583
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15, 16	0	1 400 000
Leverantörsskulder		346 668	106 580
Skatteskulder		25 154	48 516
Övriga skulder	17	6 768	972 565
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	74 800	68 932
Summa kortfristiga skulder		453 390	2 596 593
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 461 778	16 674 176

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 79,4 % 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	2021	2020
Årsavgifter bostäder	565 620	620 268
Hysesintäkter, lokal	31 250	22 850
Summa	596 870	643 118

Not 4 Övriga rörelseintäkter	2021	2020
Övriga rörelseintäkter	39 600	37 800
Summa	39 600	37 800

Övriga intäkter består av utdelning från Brandkontoret.

Not 5	Drift och fastighetskostnader	2021	2020
	El	24 602	21 993
	Värme	158 531	144 325
	Vatten	36 995	27 329
	Sophämtning	24 717	20 725
	Kabel TV	29 769	29 729
	Försäkring	31 792	30 923
	Samfällighet, årsavgift	14 638	14 638
	Snöröjning	0	6 250
	Fönsterputsning	0	2 330
	Löpande underhåll	47 489	8 205
	Fastighetsskatt	25 154	24 674
	Summa	393 687	331 121

Specifikation Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	2021	2020
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	25 154	24 674

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 2021 uppgår maxbeloppet till 1 459 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	2021	2020
	Förvaltningskostnader	39 484	29 219
	Revisorskostnader	15 125	8 750
	Medlemsavgifter	4 270	0
	Konsultarvoden	4 770	41 119
	Övriga externa kostnader	28 169	10 802
	Summa	91 818	89 890

Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
	Räntekostnader lån	581	14 513
	Ränta skattekonto	0	4
	Summa	581	14 517

Lånet löstes i början av 2021.

Noter till balansräkning

Not 8	Byggnader och mark		2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden		10 997 130	10 997 130
	Utgående anskaffningsvärden		10 997 130	10 997 130
	Ingående avskrivningar		-3 015 358	-2 866 884
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>			
	Årets avskrivningar		-148 474	-148 474
	Utgående avskrivningar		-3 163 832	-3 015 358
	Mark		6 965 454	6 965 454
			6 965 454	6 965 454
	Redovisat värde		14 798 752	14 947 226
	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		2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden		130 679	130 679
	Utgående anskaffningsvärden		130 679	130 679
	Ingående avskrivningar		-109 366	-102 262
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>			
	Årets avskrivningar		-7 104	-7 104
	Utgående avskrivningar		-116 470	-109 366
	Redovisat värde		14 209	21 313
Not 10	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden		305 001	194 388
	Nedlagda utgifter		6 893 124	110 613
	Utgående anskaffningsvärden		7 198 125	305 001

Not 11	Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	0	23 838
	Övrig fordran	1 000	0
	Fordran Reviani	286 350	0
	Summa	287 350	23 838

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Reviani	158 794	0
	Summa	158 794	0

Not 13	Kassa och bank	2021-12-31	2020-12-31
	Handelsbanken	2 003 312	1 376 528
	Summa	2 003 312	1 376 528

Not 14 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 15 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 räkenskapsår har föreningen amorterat de resterande 1.400.000 av lånet i januari .

Not 16	Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster	2021-12-31	2020-12-31
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	0	0
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	0	1 400 000

Not 17	Övriga skulder	2021-12-31	2020-12-31
	Skuld till medlemmar	3 496	3 293
	Handpenning Reviani	0	966 000
	Övriga skulder	3 272	3 272
	Summa	6 768	972 565

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Bokföring- och revisionsarvoden	32 000	18 750
	Räntekostnader lån	0	2 453
	Förutbetalda avgifter och hyror	42 540	47 729
	Övriga upplupna kostnader	261	0
	Summa	74 801	68 932

Övriga noter

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Kvarstående arbete med fasaden dvs bottenvåningen är planerat att genomföras i april. Flammigheten i de redan målade partierna kommer att åtgärdas samtidigt.

UNDERSKRIFTER

Solna 2022-05-27



Margaretha Lindén



Cornelia Falk-Huhn



Maria Elg



Erik Redfors

Johan Mårtensson

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-05-27



Marianne Hansen
Revisor