

Årsredovisning för

Brf Rasten 7

716418-7507

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

CR LM Per YN PL

ÅRSREDOVISNING BRF RASTEN 7 2020



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rasten 7 (716418-7507) avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 20200101 – 20201231:

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningen (som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, s k äkta bostadsrättsförening) äger fastigheten Rasten 7 i Solna kommun. Byggnaden uppfördes 1976 på adresserna Kapellgatan 10–20 och omfattar totalt 57 lägenheter.

1985 bildades Bostadsrättsföreningen Rasten 7, och föreningen har sedan 2003 äganderätt för marken. Fastighetens taxeringsvärde är 86 673 tkr varav byggnadsvärde 42 673 tkr.

Fastighetens totala lägenhetsyta om ca 3 770 M² fördelas på 12 st 1:or, 8 st 2:or, 33 st 3:or, 4 st 4:or. Föreningen upplåter samtliga 57 lägenheter som bostadsrätter.

Föreningen tillhandahåller för föreningens medlemmar 18 st garageplatser för bil, 5 st garageplatser för MC samt 2 st utomhus parkeringsplatser. Föreningen tillhandahåller i anslutning till Ingentingsgatan 10 även 2 st gästparkeringsplatser för föreningens besökare.

Under 2020 har 6 st lägenheter i föreningen överlåtits.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Föreningsstämma

Med anledning av vinterns utbrott av Covid-19 genomfördes **ordinarie föreningsstämma** först 2020-05-27.

Vid stämman var 18 st röstberättigade medlemmar närvarande, varvid 11 st genom fysisk närvaro och 7 st representerade genom fullmakt.

LM  YN  PH

Föreningens styrelse

Styrelselens ledamöter väljs av stämman, men styrelsen konstituerar sig själv.

För verksamhetsåret 2020 har styrelsen utgjorts av:

Peter Lindström	Ordförande
Lucas Mura	Kassör
Åsa Halvarsson	Sekreterare
Yvonne Nordqvist	Ledamot
Carl Ritter	Ledamot

Niclas Jacobsson	Suppleant
Mats Talbäck	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen gemensamt samt av två styrelseledamöter i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 st protokollförda sammanträden. Styrelsearbetet har med hänvisning till pågående pandemi och myndighetsrekommendationer kunnat upprätthållas genom att styrelsemöten delvis hållits i digitalt format.

Revisorer

Föreningens revisorer väljs av stämman och har för räkenskapsåret 2020 utgjorts av

Håkan Ingevald	Extern revisor
Carina Söderbjörn	Intern revisor
Eva Backman	Intern revisorssuppleant

Valberedning

Väljs av stämman och har för verksamhetsåret 2020 utgjorts av:

Huda Mostafawi
Linda Divkovic

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder

Nedan listas de större investerings- och underhållsarbeten som föreningen genomfört i vår fastighet genom åren.

År	Åtgärd
1998	Utbyte samtliga radiatorventiler
2002-3	Stambyte badrumsstammar + badrumsrenovering
2003	Friköp av fd tomträtten
2003	Nya maskiner tvättstugan
2006	Utbyte fjärrvärmecentral
2006-8	Mätningar + åtgärder pga (mark)radon
2014	Gruppavtal bredband (Comhem 100mb) + ny underhållsplan framtagen
2015	Låsbyte (alla gemensamma portar/dörrar etc)
2016	Ny nergrävd sopanläggning + ventilationsprojekt (frånluft)
2017	Energianalys + tilläggsisolering krypvindar + byte till sensorstyrd led-
2018	Belysning fönsterbytesprojekt påbörjat
2019	2 st nya maskiner i tvättstugan (utbyte av trasiga)
2019	Genomfört fönsterbyte
2020	Påbörjad investering i laddinfrastruktur i Garage (strukturnät -el)
2020	Byte av entréportar
2020	Installering av skärmtak entréer Ingentingsgatan 10,12,14
2020	Asfaltering Entrér
2020	Nya torkskåp i tvättstugan

LM *[signature]* CR
ph

Avgifter

Avgiftsjusteringar har gjorts 2003 och 2017, och senast en höjning om 7% från januari 2020 vilket ger en genomsnittlig årsavgift för 2020 om 666 kr / m² / år. Föreningens amortering av lån har för 2020 fördubblats till 240 tkr / år. Styrelsen har beslutat lämna avgiften orörd för räkenskapsåret 2021.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Styrelsen har utfört stadgeenlig besiktning av fastigheten. De sedvanliga "städdagarna" vår och höst har trots pågående pandemi kunnat genomföras med god uppslutning och distansering och gott resultat, inkluderat uppskattad renovering av cykelsnurren i vårt cykelhus. Vi har under året färdigställt entréportprojektet inklusive montering av väderskyddande skärmtak över entréerna mot Ingentingsgatan och kompletterat asfaltbeläggningen mot alla våra entréer. Sammantaget har projektet gett fastigheten ett härligt lyft.

Ett första steg mot att framtidssäkra fastigheten har under året gjorts genom installation av strukturnät-el som ett första steg i uppbyggnad av laddinfrastruktur till föreningens garage/parkering.

Så väl obligatorisk OVK som radonmätning har genomförts i fastigheten under 2020. En mindre anmärkning noterades i samband med radonmätningarna där vi i en lägenhet låg just över gällande gränsvärde. Detta har under hösten åtgärdats genom justerad ventilation och förnyad mätning i rubricerad lägenhet har genomförts.

Föreningen har varit förskonade från skador/problem under 2020, sånär som på åverkan på dörr till grovsoprummet i garaget där reparationsåtgärd utförs under vinter 2021. Fastigheten bedöms vara i gott skick med god driftsekonomi.

Medlemsinformation

Fastighetens 57 lägenheter ägs av medlemmarna, som vid årets början var 78 st och vid årets slut var 73 st. Vid föreningsstämma har varje lägenhet en röst.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Föreningen har även avtal med Fastighetsägarnas Service Stockholm AB gällande Teknisk Förvaltning.

Tankar om framtida utveckling och underhåll

2019 och 2020 har varit ganska projekt- och kostnadsintensiva med bland annat både fönsterbytes- och entréportprojekten. Sammantaget har detta givit fastigheten ett utseendelyft, givit medlemmarna förbättrad boendemiljö och givit energibesparingar till gagn för såväl föreningens driftsekonomi som för miljön.

För att hålla fastigheten i fortsatt gott skick, god driftsekonomi och god boendemiljö krävs insatser, både i närtid och mer långsiktigt även om projekten för 2021 blir lite mindre kostnadsintensiva än de senaste årens.

Den avgående styrelsen har för 2021 budgeterat för:

- Fortsatt laddinfrastruktursatsning med lastbalansering och påbörjad installation av laddboxar i garage. Eventuell tidigarelagd utbyggnadshastighet och möjlig utökning med parkeringsplatser och gästparkeringar kan bli aktuellt om vi beviljas bidrag från Naturvårdsverket för investeringarna. Bidrag kan beviljas på upp till 50% av vad Naturvårdsverket bedömer som godkända investeringar. Undersökningar för ansökan pågår.
- Installation av erforderlig säkerhetsutrustning på tak.
- Ombyggnad cykelcarport med låsbara grindar på däck vid Kapellgatan 20.
- Yttre målning av cykelhuset (snurren vid Kapellgatan 10/12).
- Byte av 3 st takfläktar på fastigheten
- Dörrbyte/reparation torrsoprum i garage

LM  YN 

Kommande behov:
Prel 2022-2024

- Renovering / målning av trapphus
- Byte av radiatorventiler i samtliga lägenheter.
- Installera fibernät i fastigheten
- Byte av portlåssystem/tvättbokningssystem när fiberdragning är gjord/görs
- Ev. fortsatt laddinfrastruktursatsning
- Förebyggande bättring tak

Framtid:

- Gårdsplan / tätning av garagetak är ett projekt som varit i fokus, men där genomförd besiktning indikerat att konstruktion och betong är i bättre skick än vad som initialt befarats. Detta innebär att vi kunnat skjuta detta projekt på framtiden, men att föreningen kommer att hålla det under uppsikt för framtida åtgärd.

Ekonomi

Flerårsöversikt (tkr)

	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2.664	2.540	2.515	2.459	2.377	2.391
Rörelseresultat	-820	-2.827	389	-477	129	477
Res. efter finansiella poster	-998	-2.978	-251	-628	-84	205
Soliditet (%)	32,2	33,5	52,9	51,8	50,2	49,4
Långfristiga skulder (lån)	12.861	13.101	8.721	8.840	10.475	10.595
Fond för yttre underhåll	558	1.299	1.272	1.595	1.405	1.228

Andra nyckeltal (i kronor)

Årsavgift (snitt kr/kvm)	666	623	623	594	594	594
Lånesumma (kr/kvm ca)	3.411	3.475	2.313	2.345	2.778	2.810

LM 24N CR
Ph

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	4 769 762	3 399 326	1 298 539	824 257	-2 982 675	7 309 209
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			-739 981	739 981		
Balanseras i ny räkning				-2 982 675	2 982 675	
Årets resultat					-998 664	-998 664
Belopp vid årets utgång	4 769 762	3 399 326	558 558	-1 418 437	-998 664	6 310 545

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-1 418 437
Årets resultat	-998 664
Totalt	-2 417 101
Avsättning till yttre fond	260 000
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	-2 677 101
Summa	-2 417 101

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

LN  IN OK PL

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 664 079	2 539 433
Summa rörelseintäkter		2 664 079	2 539 433
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 068 526	-5 024 888
Övriga externa kostnader	4	-110 037	-39 332
Personalkostnader och arvoden	5	-86 369	-87 209
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-218 856	-218 856
Summa rörelsekostnader		-3 483 788	-5 370 285
Rörelseresultat		-819 709	-2 830 852
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27	20
Räntekostnader och liknande resultatposter		-178 982	-151 844
Summa finansiella poster		-178 955	-151 824
Resultat efter finansiella poster		-998 664	-2 982 676
Resultat före skatt		-998 664	-2 982 676
Skatter			
Årets resultat		-998 664	-2 982 675

YN CR PM

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	17 297 112	17 499 828
Inventarier, maskiner och installationer	7	72 320	88 460
Summa materiella anläggningstillgångar		17 369 432	17 588 288
Summa anläggningstillgångar		17 369 432	17 588 288
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 049	22 700
Övriga fordringar		21 668	27 897
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58 210	57 595
Summa kortfristiga fordringar		83 927	108 192
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		2 134 874	4 114 211
Summa kassa och bank		2 134 874	4 114 211
Summa omsättningstillgångar		2 218 801	4 222 403
SUMMA TILLGÅNGAR		19 588 233	21 810 691

LM  7/12 CR  pl

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 769 762	4 769 762
Fond för yttre underhåll		558 558	1 298 539
Övriga fonder		3 399 326	3 399 326
Summa bundet eget kapital		8 727 646	9 467 627
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 418 437	824 257
Årets resultat		-998 664	-2 982 675
Summa fritt eget kapital		-2 417 101	-2 158 418
Summa eget kapital		6 310 545	7 309 209
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	12 860 873	13 100 873
Summa långfristiga skulder		12 860 873	13 100 873
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		168 326	1 138 546
Skatteskulder		9 674	13 722
Övriga skulder		21 415	19 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		217 400	228 421
Summa kortfristiga skulder		416 815	1 400 609
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 588 233	21 810 691

LM  YN  Pw

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	2 513 483	2 352 221
Hyror	141 223	137 923
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 373	8 600
Övriga hyresintäkter	-	40 689
	<u>2 664 079</u>	<u>2 539 433</u>

LM  YN  

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	76 554	72 891
Städning	71 612	68 486
Tillsyn, besiktning, kontroller	17 469	
Trädgårdsskötsel	35 751	79 998
Snöröjning	10 881	44 228
Reparationer	581 423	185 489
El	84 828	112 938
Uppvärmning	524 517	558 742
Vatten	59 571	71 621
Sophämtning	52 718	57 608
Försäkringspremie	38 175	36 849
Fastighetsavgift bostäder	81 453	78 489
Fastighetsskatt lokaler	6 730	6 730
Övriga fastighetskostnader	6 328	12 842
Kabel-tv/Bredband/IT	129 190	128 044
Förvaltningsarvode ekonomi	102 223	83 893
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 773	7 438
Panter och överlåtelser	16 851	21 568
Förvaltningsarvode teknik	8 479	8 454
Övriga externa tjänster	9 554	8 330
	<u>1 921 080</u>	<u>1 644 638</u>
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	43 675	
Fönster	271 250	3 368 250
Övrigt	832 521	12 000
	<u>3 068 526</u>	<u>5 024 888</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 068 526	5 024 888

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	1 337	3 519
Konsultarvode	102 200	29 313
Revisionarvode	6 500	6 500
Summa	110 037	39 332

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	68 000	66 000
Sociala kostnader	18 369	21 209
	<u>86 369</u>	<u>87 209</u>

Föreningen har ingen fast anställd personal

LM  YN  

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	18 289 286	18 289 286
-Ombyggnad	396 551	396 551
-Mark	3 186 055	3 186 055
	<u>21 871 892</u>	<u>21 871 892</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 372 064	-4 169 348
-Årets avskrivning enligt plan	-202 716	-202 716
	<u>-4 574 780</u>	<u>-4 372 064</u>
Redovisat värde vid årets slut	17 297 112	17 499 828
Taxeringsvärde		
Byggnader	42 673 000	42 673 000
Mark	44 000 000	44 000 000
	<u>86 673 000</u>	<u>86 673 000</u>
Bostäder	86 000 000	86 000 000
Lokaler	673 000	673 000
	<u>86 673 000</u>	<u>86 673 000</u>

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	500 459	500 459
	<u>500 459</u>	<u>500 459</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-411 999	-395 859
-Årets avskrivning enligt plan	-16 140	-16 140
	<u>-428 139</u>	<u>-411 999</u>
Redovisat värde vid årets slut	72 320	88 460

LM  YN  PH

Not 8 Kassa och bank

	2020	2019
Kassa	19	5 000
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 134 855	4 109 211
Summa	2 134 874	4 114 211

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Hypotekslån		1,02	4 380 000		4 500 000
Hypotekslån		1,10	2 074 623	-	2 074 623
Hypotekslån		1,32	1 110 000	-	1 110 000
Hypotekslån		1,72	1 431 899	-	1 431 899
Hypotekslån		1,72	1 842 891	-120 000	1 962 891
Hypotekslån		1,90	2 021 460	-	2 021 460
			12 860 873	-120 000	13 100 873

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	14 158 000	14 158 000
Summa ställda säkerheter	14 158 000	14 158 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

LM CYN OR Plu

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2021-02-22



Peter Lindström



Lucas Mura



Åsa Halvarsson



Yvonne Nordqvist



Carl Ritter

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021 -

Håkan Ingevald
Extern revisor

Carina Söderbjörn
Intern revisor

