

Årsredovisning för

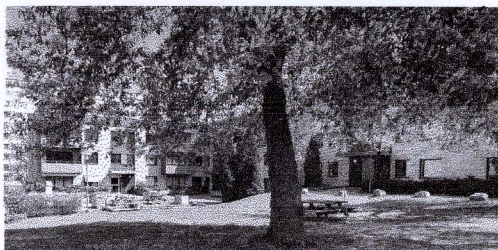
Brf Rasten 7

716418-7507

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

ÅRSREDOVISNING FÖR BRF RASTEN7 2019



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rasten7 (organisationsnummer 716418-7507) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 20190101 – 20191231.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus 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 Nr7 i Solna kommun. Byggnaden uppfördes 1976 och omfattar adresserna Kapellgatan 10-20. Bostadsrättsföreningen Rasten7 bildades 1985, och innehar sedan 2003 marken med äganderätt. Fastighetens taxeringsvärde är 86 673 tkr varav byggnadsvärde 42 673 tkr.

Föreningen upplåter alla 57 lägenheter som bostadsrätt. 2 lägenheter har överlåts under året.

Lägenheterna fördelas på detta sätt: 12st 1:or, 8st 2:or, 33st 3:or, 4st 4:or. Total lägenhetsyta är ca 3.770 kvm. Föreningen tillhandahåller garageplatser för 18 bilar och 4 mc, samt 4 parkeringsplatser utomhus, 2 som hyrs ut till medlemmar och 2 gästparkeringar.

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-04-10, med 32 deltagare varav 31 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen (som konstituerar sig själv) har utgjorts av:

Mikael Ahlgren	Ordförande
Linda Divkovic	Kassör
Åsa Halvarsson	Sekreterare
Peter Jansson	Ledamot
Håkan Persson	Ledamot

Siv Engman	Suppleant
Niclas Jacobsson	Suppleant

Peter, Håkan och Mikael omvaldes på ett år, Linda och Åsa nyvaldes på ett år. Suppleanter väljs på ett år.

Föreningens firma tecknas av styrelsen gemensamt samt av två styrelseledamöter gemensamt. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Håkan Ingevald (extern) och Peter Lindström (intern), suppleant Eva Backman.

Valberedningen har utgjorts av Yvonne Nordqvist, Gerd Svensson och Carina Söderbjörn.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
1998	utbyte samtliga radiatorventiler
2002-3	stambyte badrumsstammar + badrumsrenovering
2003	friköp av fd tomträten
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-belysning
2018	fönsterbytesprojekt påbörjat
2019	2 st nya maskiner i tvättstugan (utbyte av trasiga)
2019	genomfört fönsterbyte

Avgifterna höjdes 2003 och 2017, och under 2019 beslutades att höja med 7% från årskiftet 2020, mot bakgrund av fönsterprojektet och beslutad ökad amortering. Den genomsnittliga årsavgiften blir därmed 667 kr per kvm, och amorteringen fördubblas till 240 tkr per år.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Styrelsen har utfört stadgeenlig besiktning av fastigheten. De sedvanliga sociala "städdagarna" har genomförts med god uppslutning och gott resultat. Under året har vi tyvärr åter haft en vattenskada, men i övrigt inga stora skador/problem. Till mångas glädje så har fönsterprojektet äntligen genomförts.

Medlemsinformation

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

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Tankar om framtida utveckling och underhåll

Under 2019 har äntligen fönsterbytet kunnat genomföras vilket har gett både fastigheten ett finare yttre och medlemmarna ett lyft i boendemiljö. För fortsatt gott skick, god driftsekonomi och god boendemiljö krävs insatser, både i närtid och mer långsiktigt. Den avgående styrelsen har dessa tankar:

2020 – genomfört och pågående:

- Efter fönsterbytet genomförs injustering av ventilationssystemet samt s k OVK (februari-mars).
- Under januari-mars mäts radon i lägenheterna på souterräng och entréplan samt slumpvis utvalda lägenheter på övriga plan. Följs av analys och ev åtgärder.
- Entrédörrar – ansökan om bygglov för nya s k entrépartier har inlämnats till Solna Stad. Denna avslutande del i fönsterprojektet behöver hanteras av kommande styrelse.
- Garaget förbereds för elbilsladdning med s k strukturnät (februari-mars).

Kommande behov:

- Byte av radiatorventiler i samtliga lägenheter.
- Gårdsplan/garagetak – bör hållas under uppsikt och den renovering som sedan måste göras blir kostsam.
- Renovering, tillsnyggning av trapphus.
- Installation av laddstationer för elbilar i garaget.

Ekonomi

Flerårsöversikt (tkr)

	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2.540	2.515	2.459	2.377	2.391	2.207
Rörelseresultat	-2.831	389	-477	129	477	596
Res. efter finansiella poster	-2.983	251	-628	-84	205	229
Soliditet (%)	33,5	52,9	51,8	50,2	49,4	42,2
Långfristiga skulder (lån)	13.101	8.721	8.840	10.475	10.595	10.727
Fond för yttre underhåll	1.299	1.272	1.595	1.405	1.228	1.068

Andra nyckeltal (i kronor)

Årsavgift (snitt kr/kvm)	623	623	623	594	594	594
Lånesumma (kr/kvm ca)	3.475	2.313	2.345	2.778	2.810	2.845

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	4 769 762	3 399 326	1 272 169	599 840	250 787	10 291 884
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Förändring av fond för yttre underhåll			26 370	-26 370		
Balanseras i ny räkning				250 787	-250 787	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					-2 982 675	-2 982 675
Belopp vid årets utgång	<u>4 769 762</u>	<u>3 399 326</u>	<u>1 298 539</u>	<u>824 257</u>	<u>-2 982 675</u>	
Totalt bundet eget kapital			Totalt fritt eget kapital			
9 467 627			-2 158 418			7 309 209

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till detta förslag till resultatdisposition.

Ansamlad vinst/förlust	824 257
Årets resultat	<u>-2 982 675</u>
	-2 158 418

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till yttre fond enl stadgar	260 019
Anspråktagande av yttre fond avs årets underhåll	-1 000 000
I ny räkning balanseras	<u>-1 418 437</u>
	-2 158 418

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 539 433	2 514 850
Summa rörelseintäkter		2 539 433	2 514 850
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-5 024 888	-1 804 130
Övriga externa kostnader	4	-39 332	-15 861
Personalkostnader och arvoden	5	-87 209	-87 209
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-218 856	-218 856
Summa rörelsekostnader		-5 370 285	-2 126 056
Rörelseresultat		-2 830 852	388 794
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-151 844	-138 008
Summa finansiella poster		-151 824	-138 008
Resultat efter finansiella poster		-2 982 676	250 786
Resultat före skatt		-2 982 676	250 786
Skatter			
Årets resultat		-2 982 675	250 787

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	17 499 828	17 702 544
Inventarier, maskiner och installationer	7	88 460	104 600
Summa materiella anläggningstillgångar		17 588 288	17 807 144
Summa anläggningstillgångar		17 588 288	17 807 144
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		22 700	-
Övriga fordringar		27 897	13 515
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 595	56 209
Summa kortfristiga fordringar		108 192	69 724
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	4 114 211	1 588 924
Summa kassa och bank		4 114 211	1 588 924
Summa omsättningstillgångar		4 222 403	1 658 648
SUMMA TILLGÅNGAR		21 810 691	19 465 792

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 769 762	4 769 762
Fond för yttre underhåll		1 298 539	1 272 169
Övriga fonder		3 399 326	3 399 326
Summa bundet eget kapital		9 467 627	9 441 257
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		824 257	599 840
Årets resultat		-2 982 675	250 787
Summa fritt eget kapital		-2 158 418	850 627
Summa eget kapital		7 309 209	10 291 884
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	13 100 873	8 720 873
Summa långfristiga skulder		13 100 873	8 720 873
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 138 546	205 019
Skatteskulder		13 722	6 229
Övriga skulder		19 920	19 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		228 421	222 407
Summa kortfristiga skulder		1 400 609	453 035
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 810 691	19 465 792

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 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

Arsavgifter 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

	2019	2018
Arsavgifter	2 352 221	2 353 592
Hyror	137 923	137 616
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 600	6 353
Övriga hyresintäkter	40 689	17 289
	2 539 433	2 514 850

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Drift		
Fastighetsskötsel	72 891	73 095
Städning	68 486	59 784
Trädgårdsskötsel	79 998	89 212
Snöröjning	44 228	30 000
Reparationer	185 489	144 809
El	112 938	109 676
Uppvärmning	558 742	588 687
Vatten	71 621	61 779
Sophämtning	51 733	37 813
Försäkringspremie	36 849	35 449
Fastighetsavgift bostäder	78 489	76 209
Fastighetsskatt lokaler	6 730	5 810
Övriga fastighetskostnader	12 842	27 163
Kabel-tv/Bredband/IT	128 044	127 051
Förvaltningsarvode ekonomi	83 893	82 511
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 438	-
Panter och överlåtelse	21 568	22 733
Förvaltningsarvode teknik	8 454	8 424
Övriga externa tjänster	8 330	11 125
	1 638 763	1 591 330
Underhåll		
Tvättstuga	-	78 825
Fönster	3 368 250	133 975
Övrigt	17 875	-
	5 024 888	1 804 130
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	5 024 888	1 804 130

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	3 519	4 293
Konsultarvode	29 313	6 318
Revisionarvode	6 500	5 250
Summa	39 332	15 861

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	66 000	66 000
Sociala kostnader	21 209	21 209
	87 209	87 209

Föreningen har ingen fast anställd personal

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade 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>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 169 348	-3 966 632
-Årets avskrivning enligt plan	-202 716	-202 716
	<u>-4 372 064</u>	<u>-4 169 348</u>
Redovisat värde vid årets slut	17 499 828	17 702 544
Taxeringsvärde		
Byggnader	42 673 000	36 581 000
Mark	44 000 000	27 000 000
	<u>86 673 000</u>	<u>63 581 000</u>
Bostäder	86 000 000	63 000 000
Lokaler	673 000	581 000
	<u>86 673 000</u>	<u>63 581 000</u>

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	500 459	500 459
	<u>500 459</u>	<u>500 459</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-395 859	-379 719
-Årets avskrivning enligt plan	-16 140	-16 140
	<u>-411 999</u>	<u>-395 859</u>
Redovisat värde vid årets slut	88 460	104 600

Not 8 Kassa och bank

	2019	2018
Kassa	5 000	5 000
Avräkningskonto Fastighetsägarna	4 109 211	1 583 924
Summa	4 114 211	1 588 924

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2018-12-31
Hypotekslån		1,02	4 500 000		
Hypotekslån		1,57	2 074 623	-	2 074 623
Hypotekslån		1,60	1 110 000	-	1 110 000
Hypotekslån		1,82	1 431 899	-	1 431 899
Hypotekslån		1,82	1 962 891	-120 000	2 082 891
Hypotekslån		1,10	2 021 460	-	2 021 460
			13 100 873	-120 000	8 720 873

Not 10 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		
	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	4 769 762	3 399 326	1 272 169	599 840	250 787	10 291 884
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Förändring av fond för yttre underhåll			26 370	-26 370		
Balanseras i ny räkning				250 787	-250 787	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				-
Årets resultat					-2 982 675	-2 982 675
Belopp vid årets utgång	4 769 762	3 399 326	1 298 539	824 257	-2 982 675	
	Totalt bundet eget kapital 9 467 627			Totalt fritt eget kapital -2 158 418		7 309 209

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<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 12 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2020-0309



Håkan Persson



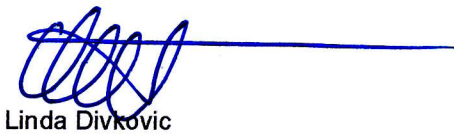
Mikael Ahlgren



Peter Jansson

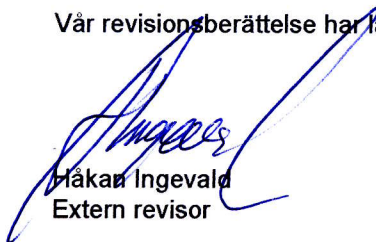


Asa Halvarsson



Linda Divkovic

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020- -



Håkan Ingevald
Extern revisor



Peter Lindström
Intern revisor