

Årsredovisning

2019

Brf Råsundakullen

Org nr 769619-7180

Styrelsen för Brf Råsundakullen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2009-01-12.

Föreningens fastighet, Poppeln 10 bebyggdes 1940 och är belägen i Solna kommun.

Föreningen förvärvade fastigheten 2009-12-18 för ombildning till bostadsrätt.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 50 lägenheter och 4 lokaler, varav 3 lägenheter och 4 lokaler är hyresrätter.

Dessutom finns 17 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

31	st 1 rum och kök	Total bostadsyta: 1 863 kvm	Total lokalyta: 183
19	st 2 rum och kök		
kvm			

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid t.o.m.</i>
Kontor	40,0	20-06-30
Butik	45,0	20-09-30
Lager	80,0	Outhyr
Lager	18,0	Outhyr

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-05-15 bestått av:

Ordinarie	Daniel Månsson Helena Strandmark Olivia Lindström Ted Haraldsson
Suppleanter	Tor Alm
Revisorer	
Ordinarie	BOREV Revisionsbyrå AB
Valberedning	Styrelsen

Styrelsen har under året haft __ protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Boax Service AB.

En ny underhållsplan har tagits fram 2018 i samarbete med Sustend.

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts 2014.
Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019.
OVK besiktning har skett 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 161 219 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 43 750 kronor.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 6 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat __ st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 59 (60) medlemmar.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2019.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2020= 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2020 = 473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 892	1 912	1 832	1 791
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-78	-126	32	-4 145
Soliditet (%)	75	75	75	74
Kassalikviditet (%)	444	355	402	147
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	-112	-112	-112	-81
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	562	449	337	225
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	822	822	822	822
Lån kronor per kvm yta	6 547	6 547	6 547	6 547

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	36 750 000	10 923 160	449 394	-7 066 545	-126 496
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			112 197	-112 197	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-126 496	126 496
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-78 020
Belopp vid årets utgång	36 750 000	10 923 160	561 591	-7 305 239	-78 020

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 305 239
årets förlust	-78 020
	-7 383 259

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	150 000
i ny räkning överföres	-7 533 259
	-7 383 259

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 891 538	1 912 212
Övriga rörelseintäkter		1 862	540
Summa rörelseintäkter		1 893 400	1 912 752
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 137 022	-1 159 570
Övriga externa kostnader	5	-171 654	-211 440
Personalkostnader	6	-89 694	-88 314
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-462 922	-462 923
Summa rörelsekostnader		-1 861 292	-1 922 246
Rörelseresultat		32 108	-9 494
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 165	-117 002
Summa finansiella poster		-110 128	-117 002
Resultat efter finansiella poster		-78 020	-126 496
Resultat före skatt		-78 020	-126 496
Årets resultat		-78 020	-126 496

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	52 655 670	53 098 617
Inventarier, verktyg och installationer	8	19 975	39 950
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		232 558	0
Summa materiella anläggningstillgångar		52 908 203	53 138 567
Summa anläggningstillgångar		52 908 203	53 138 567
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		20 180	14 435
Övriga fordringar	9	1 130 250	1 043 772
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	104 354	101 762
Summa kortfristiga fordringar		1 254 784	1 159 969
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		510 722	516 921
Summa kassa och bank		510 722	516 921
Summa omsättningstillgångar		1 765 506	1 676 890
SUMMA TILLGÅNGAR		54 673 709	54 815 457

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		47 673 160	47 673 160
Yttre reparationsfond		561 591	449 394
Summa bundet eget kapital		48 234 751	48 122 554

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-7 305 239	-7 066 545
Årets resultat		-78 020	-126 496
Summa fritt eget kapital		-7 383 259	-7 193 041

Summa eget kapital

40 851 492 40 929 513

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	13 395 000	13 395 000
Övriga skulder		30 000	19 125
Summa långfristiga skulder		13 425 000	13 414 125

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		167 148	221 415
Skatteskulder		10 798	6 741
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	219 271	243 663
Summa kortfristiga skulder		397 217	471 819

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

54 673 709 54 815 457

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		32 109	-9 494
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		462 922	462 923
Erhållen ränta		37	0
Erlagd ränta		-110 276	-116 875
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		384 792	336 553
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-9 242	-15 913
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-74 494	177 405
Kassaflöde från den löpande verksamheten		301 056	498 046
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-232 558	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring depositioner/ övriga långfristiga skulder		10 875	-20 000
Årets kassaflöde		79 373	478 046
Likvida medel vid årets början	14		
Likvida medel vid årets början		1 553 185	1 075 139
Likvida medel vid årets slut		1 632 558	1 553 185

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-40 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter bostäder	128 910	127 380
Hysesintäkter lokaler	275 388	283 283
Hysesintäkter p-platser	71 400	71 400
Hysesintäkter övriga	17 196	17 316
Årsavgifter bostäder	1 439 004	1 439 004
Internet	5 040	5 040
Hysesbortfall	-89 150	-62 461
Hysesintäkter, arrenden/skyltar/master	43 750	31 250
Övriga intäkter	1 862	540
	1 893 400	1 912 752

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	161 654	30 763
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	43 750	51 229
	205 404	81 992

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	79 721	187 745
Städning enl avtal	41 752	52 777
Obligatorisk ventilationskontroll	0	28 250
Besiktning	2 250	2 188
Serviceavtal	24 601	21 669
Energideklarationer	11 875	0
Yttre skötsel	25 398	43 679
Fastighetsel	57 130	62 788
Uppvärmning	316 360	327 229
Vatten	43 136	43 008
Sophämtning	30 685	30 684
Fastighetsförsäkring	54 891	53 554
Hyressättningsavgift	0	417
Kabel-TV	92 522	77 219
Internet	54 126	55 531
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	97 170	90 840
	931 617	1 077 578

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	27 401	14 228
Revisionsarvode	12 450	12 031
Förvaltningsarvode	91 445	88 888
Övriga externa tjänster/kostnader	39 508	94 845
Övriga förbrukningsinventarier/material	850	1 448
	171 654	211 440

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	68 250	67 200
Sociala avgifter	21 444	21 114
	89 694	88 314

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden Byggnad	38 180 932	38 180 932
Ingående anskaffningsvärden Mark	17 559 744	17 559 744
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 740 676	55 740 676
Ingående avskrivningar	-2 642 059	-2 199 111
Årets avskrivningar	-442 947	-442 948
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 085 006	-2 642 059
Utgående redovisat värde	52 655 670	53 098 617
Taxeringsvärden byggnader	20 482 000	18 899 000
Taxeringsvärden mark	29 350 000	18 500 000
	49 832 000	37 399 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	312 721	312 721
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	312 721	312 721
Ingående avskrivningar	-272 771	-252 796
Årets avskrivningar	-19 975	-19 975
Utgående ackumulerade avskrivningar	-292 746	-272 771
Utgående redovisat värde	19 975	39 950

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	8 414	7 509
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 121 836	1 036 263
	1 130 250	1 043 772

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	104 354	101 762
	104 354	101 762

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB	0,69	Löpande	4 800 000	4 800 000
SEB	0,68	Löpande	8 595 000	8 595 000
			13 395 000	13 395 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 395 000 kronor.

Not 12 Not för ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000
	20 000 000	20 000 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	1 521	1 631
Förskottsbetalda hyror och avgifter	161 495	145 220
Upplupna uppvärmningskostnader	41 119	44 150
Upplupna elavgifter	4 652	5 643
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 484	3 271
Periodisering 3 G	0	43 750
	219 271	243 665

Not 14 Likvida medel

	2019-12-31	2018-12-31
Banktillgodohavanden	510 722	516 921
Avräkning Klientmedel	1 121 836	1 036 263
	1 632 558	1 553 184

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Förberedande arbete för att utreda möjligheterna att bygga om vinden till lägenheter har initierats.

Solna

Olivia Lindström

Ted Haraldsson

Helena Strandmark

Daniel Månsson

Min revisionsberättelse har lämnats .

BOREV Revisionsbyrå
Auktoriserad revisor