

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).

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

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including a large signature and several smaller ones.

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 'JA' and several smaller initials like 'Er', 'D', 'M', and 'H'.

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 vindsförsäljningen. Vilket kommer medföra att föreningen blir skuldfri.

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

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

Den tolfte september hade vi den traditionella surströmmings-/kräftskivan 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	104 943
lanspråktagande av yttre underhållsfond med	0
Totalt	895 995

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

HA ER
AD
24 22
NA

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 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>		15 273 540	15 318 505
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>		24 108	23 542
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	1 376 528	1 318 925
<i>Summa kassa och bank</i>		1 376 528	1 318 925
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 'H' and several smaller marks.

		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
Z4
Z
BT

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 'A' and various initials like 'BL', 'BO', 'ME', 'Z', 'OH'.

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
74 2
14

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





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
--------	-----------------------------

Långivare	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	2020-12-31	2019-12-31
--------	---	------------	------------

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "BR", "74", and "H".

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