

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Råsundavägen 51**

Org.nr. 769614-5718

**Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31**

| <b>Innehåll</b>          | <b>Sida</b> |
|--------------------------|-------------|
| - förvaltningsberättelse | 2           |
| - resultaträkning        | 4           |
| - balansräkning          | 5           |
| - kassaflödesanalys      | 7           |
| - noter                  | 8           |
| - underskrifter          | 10          |

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Råsundavägen 51 som registrerades hos Bolagsverket den 1 juni 2006 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

#### Föreningens fastighet

Fastigheten Solna Harven 2 förvärvades den 30 oktober 2019. BOA 1 058 kvm. LOA 274 kvm. Markareal 785 kvm. Taxeringsvärde 2019 tkr 33 159 varav byggnad tkr 16 759 och mark tkr 16 400. Värdeår 1942.

I fastigheten finns 28 bostadslägenheter varav 22 st är upplåtna med bostadsrätt och 6 st med hyresrätt.

Fastigheten är fullvärdefärsäkrad med tillägg av styrelseansvarsförsäkring genom Brandkontoret.

#### Styrelse och revisor

|                 |                                |
|-----------------|--------------------------------|
| Veronica Flykt  | Styrelseledamot och ordförande |
| Helena Larsson  | Styrelseledamot                |
| Christa Akola   | Styrelseledamot                |
| Birgitta Brolin | Styrelseledamot                |

Revisor: Aukt. revisor Eva Stein

#### Föreningsfrågor och medlemmar

Styrelsen har under ombildningsperioden haft ett antal möten samt hållt köpestämma. Efter fastighetsförvärvet har styrelsen haft kontakt i ett antal föreningsfrågor bl.a gällande förvaltningsuppdrag.

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| Antalet medlemmar vid tiden före fastighetsköpet    | 23 |
| Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 2  |
| Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret     | 0  |
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång        | 25 |

Föreningen är ur skattesynpunkt en äkta bostadsrättsförening

#### Vidtaget under året

##### Förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Bergman & Partner som även låg bakom arbetet med ombildningen.

Föreningen tog in 5 offerter angående teknisk förvaltning. Beslut togs att teckna avtal med Cortea Bygg och förvaltning.

##### El i källare

Byte av befintlig armatur till LED samt nya kablar till rörelsestyrda armaturer. Valde det senaste och bästa miljö/energibesparande alternativet. Arbetet utfördes av Stockholms El och Kyla.

##### Städning

Avtal med samma städfirma som tidigare städat gemensamma utrymmen, Aktiebolaget Stockholm supportgroup.

##### Värme och vatten

Föreningen har vattenburen värme som försörjs av fjärrvärme ifrån Norrenergi.

##### Sophantering

Hushållssopor hämtas en gång i veckan, Stockholm Vatten och Avfall är ansvariga för sophämtningen.

##### Tak

Rensning av takfötter, hängrännor och stuprör. Kompletterade även utkastare till de stuprör där det fattades. Arbetet utfört av Takdax.

Tecknat avtal med TakDax att ta hand om snöskottning av tak under vintern

##### Lokaler

En av föreningens totalt tre hyreslokaler har blivit vakant. Ingen ny hyresgäst är aktuell. Föreningen väljer att behålla lokalen tills vidare.

##### Parkeringsplatser

# Brf Råsundavägen 51

Org.nr. 769614-5718

Två parkeringsplatser på föreningens mark hyrs ut till Carglass. Avtalet förlängs med 1 månad vid utebliven uppsägning.

## Gemensam aktivitet

Anordnades en dag för krattning av löv på baksidan där det var frivilligt för medlemmar att hjälpa till. Bjöds på fika.

## Övrigt

Föreningen drabbades av en vattenläcka från ett element i en bostad. Blev ingen större skada.

## Förväntas hända år 2020

I underhållsplanen noteras att stigarventilerna på radiatorstigarna är från byggnadsåret och går inte att justeras. I och med händelsen av läckage av ett element bör vi se närmare på arbete med att byta ut ventilerna. Offerter kommer att begäras in.

Avloppsroren underkällaren är inte bytta i samband med att övriga rör byttes ut. Spolning och filmning av rör bör utföras. Offerter kommer att begäras in. Rökgasluckorna och övrig brandsäkerhet i huset bör ses över.

Föreningens säte är Solna

## Flerårsöversikt

|                                   | 2019       |
|-----------------------------------|------------|
| Nettoomsättning                   | 210 609    |
| Resultat efter finansiella poster | 16 470     |
| Soliditet (%)                     | 67,15      |
| Balansomslutning                  | 54 342 328 |
| Belåning per kvm                  | 16 635     |
| Årsavgift per kvm                 | 535        |

Definitioner av nyckeltal, se noter

## Förändringar i eget kapital

|                                                         | Insatser   | Upplåtelseavg | Yttre fond | Årets resultat | fritt e kapital |
|---------------------------------------------------------|------------|---------------|------------|----------------|-----------------|
| Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning | 0          | 0             | 0          | 0              | 0               |
| Ökning av insatskapital                                 | 36 478 839 | 0             |            |                |                 |
| Årets resultat                                          |            |               |            |                | 16 470          |
| Belopp vid årets utgång                                 | 36 478 839 | 0             |            | 16 470         | 16 470          |

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Balanserat resultat | 0      |
| Årets resultat      | 16 470 |
|                     | 16 470 |

Förslag till disposition:

|                            |        |
|----------------------------|--------|
| Avsättning till reservfond | 20 000 |
| Balanseras i ny räkning    | -3 530 |
|                            | 16 470 |

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

# Brf Råsundavägen 51

Org.nr. 769614-5718

## RESULTATRÄKNING

|                                                      | Not | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|------------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>       |     |                          |                          |
| Nettoomsättning                                      | 2   | 210 609                  | 0                        |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |     | 210 609                  | 0                        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |     |                          |                          |
| Direkta fastighetskostnader                          | 3   | -95 942                  | 0                        |
| Övriga externa kostnader                             | 4   | -15 478                  | 0                        |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar    |     | -49 572                  | 0                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |     | -160 992                 | 0                        |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |     | 49 617                   | 0                        |
| <b>Finansiella poster</b>                            |     |                          |                          |
| Räntekostnader                                       |     | -33 147                  | 0                        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |     | -33 147                  | 0                        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |     | 16 470                   | 0                        |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |     | 16 470                   | 0                        |
| <b>Årets resultat</b>                                |     | <b>16 470</b>            | <b>0</b>                 |

**Brf Råsundavägen 51**

Org.nr. 769614-5718

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

|                                               | Not | 2019-12-31        | 2018-12-31 |
|-----------------------------------------------|-----|-------------------|------------|
| Byggnader                                     | 5   | 30 484 857        | 0          |
| Mark                                          |     | 21 218 443        | 0          |
| Värdehöjande renovering                       |     | <u>102 477</u>    | <u>0</u>   |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>51 805 777</b> | <b>0</b>   |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |     | <b>51 805 777</b> | <b>0</b>   |

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

|                                              |  |               |          |
|----------------------------------------------|--|---------------|----------|
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  | <u>12 579</u> | <u>0</u> |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |  | <b>12 579</b> | <b>0</b> |

**Kassa och bank**

|                             |  |                  |          |
|-----------------------------|--|------------------|----------|
| Kassa och bank              |  | <u>2 523 972</u> | <u>0</u> |
| <b>Summa kassa och bank</b> |  | <b>2 523 972</b> | <b>0</b> |

|                                    |  |                  |          |
|------------------------------------|--|------------------|----------|
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |  | <b>2 536 551</b> | <b>0</b> |
|------------------------------------|--|------------------|----------|

|                         |  |                   |          |
|-------------------------|--|-------------------|----------|
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b> |  | <b>54 342 328</b> | <b>0</b> |
|-------------------------|--|-------------------|----------|

**Brf Råsundavägen 51**

Org.nr. 769614-5718

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

36 478 839

0

Yttre fond

0

0

**Summa bundet eget kapital**

36 478 839

0

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

0

0

Årets resultat

16 470

0

**Summa fritt eget kapital**

16 470

0

**Summa eget kapital**

36 495 309

0

**Långfristiga skulder**

6

Föreningslån

17 600 000

0

**Summa långfristiga skulder**

17 600 000

0

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

17 818

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

229 201

0

**Summa kortfristiga skulder**

247 019

0

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****54 342 328****0**

# Brf Råsundavägen 51

Org.nr. 769614-5718

## KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                         | Not | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                         |     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                         |     | 49 617                   | 0                        |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                     |     | 49 572                   | 0                        |
| Erlagd ränta                                                                            |     | -33 147                  | 0                        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten<br/>före förändringar av rörelsekapital</b> |     | <hr/> 66 042             | <hr/> 0                  |
| <b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>                                   |     |                          |                          |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar                                                    |     | -12 579                  | 0                        |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder                                            |     | 17 818                   | 0                        |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder                                          |     | 229 201                  | 0                        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                         |     | <hr/> 300 482            | <hr/> 0                  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                         |     |                          |                          |
| Förvärv av byggnader och mark                                                           |     | -51 752 300              | 0                        |
| Värdehöjande renovering                                                                 |     | -103 049                 | 0                        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                         |     | <hr/> -51 855 349        | <hr/> 0                  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                        |     |                          |                          |
| Medlemsinsatser                                                                         |     | 36 478 839               | 0                        |
| Upptagna långfristiga lån                                                               |     | 17 600 000               | 0                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                        |     | <hr/> 54 078 839         | <hr/> 0                  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                                 |     | <hr/> 2 523 972          | <hr/> 0                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                     |     | <b>2 523 972</b>         | <b>0</b>                 |

**NOTER****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

*Materiella anläggningstillgångar*

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

100

Värdehöjande renovering

30

**Noter till resultaträkningen****Not 2 Netoomsättning****2019****2018**

Årsavgifter

72 134

0

Hysesintäkter

62 700

0

Lokalhyra

75 775

0

210 609

0

**Not 3 Direkta fastighetskostnader****2019****2018**

Värme, fjärrvärme

42 212

0

Vatten o avlopp

4 073

0

El

5 711

0

Renhållning

3 490

0

Städning

2 286

0

Rep o underhåll

4 200

0

Gård

1 589

0

Nycklar

899

0

Fastighetsförsäkring

23 204

0

Kommunal fastighetsavgift/skatt

8 278

0

95 942

0

**Not 4 Övriga fastighetskostnader****2019****2018**

Förbrukningsmaterial

2 651

0

Bankkostnader

2 827

0

Ekonomisk förvaltning

10 000

0

15 478

0

**Noter till balansräkningen**

**NOTER**

| <b>Not 5</b> | <b>Byggnader och mark</b>        | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|--------------|----------------------------------|-------------------|-------------------|
|              | Inköp byggnad                    | 30 533 857        | 0                 |
|              | Inköp mark                       | 21 218 443        | 0                 |
|              | Värdehöjande renovering          | 103 049           | 0                 |
|              | Utgående anskaffningsvärden      | 51 855 349        | 0                 |
|              | Ingående avskrivningar           | 0                 | 0                 |
|              | Årets avskrivningar              | -49 572           | 0                 |
|              | Utgående avskrivningar           | -49 572           | 0                 |
|              | Redovisat värde                  | 51 805 777        | 0                 |
|              | <i>Taxeringsvärden</i>           |                   |                   |
|              | Mark                             | 16 400 000        | 0                 |
|              | Byggnader                        | 16 759 000        | 0                 |
|              |                                  | 33 159 000        | 0                 |
| <b>Not 6</b> | <b>Långfristiga skulder</b>      | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|              | Förfaller 2022-10-30, rta 1,060% | 8 800 000         | 0                 |
|              | Förfaller 2024-10-30, rta 1,200% | 8 800 000         | 0                 |
|              |                                  | 17 600 000        | 0                 |

**Övriga noter**

| <b>Not 7</b> | <b>Ställda säkerheter</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|--------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
|              | Fastighetsinteckningar    | 17 600 000        | 0                 |
|              | Summa ställda säkerheter  | 17 600 000        | 0                 |

**Not 8**    **Eventualförpliktelser**  
Inga förpliktelser

**Not 9**    **Definition av nyckeltal**

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

# Brf Råsundavägen 51

Org.nr. 769614-5718

Solna den        maj 2020

Veronica Flykt  
Ordförande

Helena Larsson

Christa Akola

Birgitta Brolin

Min revisionsberättelse har lämnats den        maj 2020

Eva Stein  
Aukt.revisor