

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Råsundavägen 51

Org.nr. 769614-5718

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

Brf Råsundavägen 51

Org.nr. 769614-5718

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.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad med tillägg av styrelseansvarsförsäkring genom Brandkontoret.

Styrelse och revisor i början av året

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

Revisor: Aukt. revisor Eva Stein

Styrelse och revisor i slutet av året

Anton Sundqvist	Styrelseledamot och ordförande
Veronica Flykt	Styrelseledamot
Helena Larsson	Styrelseledamot
Christa Akola	Styrelseledamot
Mia Taranger	Styrelseledamot
Karl Anton Kennesko	Styrelsesuppleant

Föreningsfrågor och medlemmar

Föreningen är ur skattesynpunkt en äkta bostadsrättsförening

Antalet medlemmar vid tiden före fastighetsköpet	25
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	6
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	4
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång	27

Styrelsens arbetssätt

Styrelsens arbetssätt i miljöfrågor är att vara så miljövänlig det går. Styrelsen har skaffat sig god kännedom om fastighetens tillstånd och beskaffenhet. Styrelsen vill verka pro-aktivt och planerar samtidigt för både prioriterade ärenden och för de som ligger längre fram. Beträffande företag som utför arbeten åt föreningen så kommer styrelsen endast att välja företag som är certifierade för det uppdrag vi vill ha utfört samt att de har alla ansvarsförsäkringar och är anslutna till de organisationer och fackförbund som behövs. Vidare skall företagen vara registrerade i Sverige med anledning av att vissa garantier inte gäller om företaget är registrerat utomlands.

Samarbetspartners:

Ekonomisk förvaltning: Bergman & Partner AB
Teknisk förvaltning: första halvåret Cortea, andra halvåret Spetsudden
Fjärrvärme: Norrenergi
Vatten: Solna Vatten
Sophämtning: PreZero Solna
Gas leverantör: Stockholm Gas, levererar BioGas50
Trapphusstädning: ABSS
Snöskottning och bevakning av tak: TakDax
Bredband: Telia
Elektriker: Stockholm El & Kyla
Rörmokare: Rör & VVS gruppen Danderyd

VIDTAGET UNDER ÅRET:

Olovlig dumpning av byggavfall

Brf Råsundavägen 51

Org.nr. 769614-5718

Nyåret inleddes med att ta hand om ca 1,5 ton byggavfall som olovligen dumpats på vår tomt.

Nytt räcke till källartrappan

Räcket till källartrappan hade rostet sönder och har bytts ut till ett säkrare alternativ som skall sitta tills vi gjuter ny källartrappa och då även får en annan lösning för trappräcke.

Radonmätning

Radonmätning har gjorts under året och fastigheten är godkänd.

S B A – systematiskt brandskyddsarbete

Genast vid ombildningen inleddes arbetet med SBA. Brandsläckare och tillhörande skyltning har monterats, brandvarnare har delats ut till samtliga lägenheter, samt att brandvarnare har installerats på vinden och i källare. Brandtjänst utfört service på rökgasluckorna och den påföljande besiktningen av dessa är godkänd.

El

En utomhuslampa på baksidan i källartrappan har monterats av säkerhetsskäl, kompletterande åtgärder för att modernisera el har gjorts och en el-central har fått en översyn. El i entrén är utbytt, uttag installerat och de glaskupor i original som sitter i entrén har försetts med modern el och LED lampor. Dessutom är förberedande el dragen för belysning på utsidan porten. Det planeras ett astronomiskt ur som känner av gryning och skymning. Då porten är i behov av andra arbeten som underhåll av träet i porten kommer belysning i porten att göras färdigt i samband med det.

Projekt byte av stamvattenventiler och radiatorventiler

Under året har vi genomfört byte av samtliga stamvattenventiler och radiatorventiler. Det var ett omfattande projekt som pågick i några månader. Vi har nu fungerande radiatorer överallt, för första gången försedda med termostat. En första injustering har gjorts och vi planerar för en finare injustering när systemet med termostat varit i drift så länge att vi har avläsningar och mätningar för detta. Det har även installerats en så kallad arbetsventil i källaren så att man kan stänga av vattnet för halva huset åt gången, detta för att begränsa påverkan för boende av ett eventuellt behov att stänga av en uppgång.

Stamspolning kök och badrum

Stamspolning i samtliga kök och badrum har genomförts, även stammar i lokaler och tvättstuga.

Spolning och filmning av rör i bottenplattan

Vi har genomfört en ren-spolning i avloppsrören i bottenplattan och en rörinspektör har filmat och upprättat kartering och inspektionsutlåtande.

Cykelställ

Det framfördes önskemål om fler cykelställ och det är nu åtgärdat.

Gamla grovsoprummet blir gym

Vid en röstning bland bostadsrättshavarna i huset önskades att det gamla grovsoprummet omvandlas till ett litet gym för boende. Det kommer finnas plats för en spinningcykel, träningsbänk och handlar. Processen är i gång. Det fanns ett gammalt handfat i rummet som inte var korrekt inkopplat på avloppssystemet, de första stegen för att lösa detta är tagna. Eftersom allt avlopp i källaren planeras i Projekt bottenplatta (se nedan) så hamnade gymmet i det projektet. Den del som avser avloppet i detta rum är nu bilad, åtgärdad och återställd, rör är utbytt, och modernt avloppsrör installerat. Elektriker har varit på plats och dragit in modern el och belysning. Nu återstår arbete med målning, installation nytt handfat mm. Det lilla gymmet beräknas bli klart under år 2021.

Gemensam aktivitet

1. Pga corona pandemin har vi inte haft gemensam aktivitet, förutom under en helg i juni då vi anordnade storstädning på vinden. Under årets lopp har det lämnats stora mängder grovsopor där. Det blev en trevlig helg med grannarna trots både pandemi och hårt arbete. När soporna forslades bort och vägdes visade det sig att 1.750 kg sopor burits ner. Inte undra på att boende i huset hade träningsvärk. Vi har bra grannar i det här huset!

2. Pga corona så erbjöd sig en bostadsrättshavare att själv kratta och höststäda hela bakgården. En annan bostadsrättshavare erbjöd sig att forsla bort de stora mängder löv och skräp som samlats ihop.

PÅ GÅNG INFÖR ÅR 2021

Ventilationskanaler

Vi har gjort en första kontroll i några ventilationskanaler till lägenheter för att få en grov uppfattning om kanalernas tillstånd. Ventilationsarbeten är en lång process som beräknas pågå under flera år.

Under år 2021 planerar vi att filma samtliga ventilationskanaler så att vi kan upprätta en åtgärdsplan för de kommande åren.

Brf Råsundavägen 51

Org.nr. 769614-5718

Undercentralen

Vi har en gammal undercentral från år 1992, den är i behov av att bytas ut helt och hållet. Vi har utfört underhåll under året och bland annat bytt cirkulationspump. Vi har även ögonen på både ställdon, givare och styrventil. Vi planerar att byta UC inom de närmaste åren 1-2 åren.

Projekt bottenplatta

Projekt bottenplatta är ett stort projekt med flera delar. Vi har ett antal meter rör som behöver bytas men resten av rörsystemet är redo för relining. Vi har haft företaget Aarsleff här och planerar reliningen tillsammans med dem. Det finns arbeten med vissa rörsträckor och golvbrunnar som behöver åtgärdas innan reliningen kan ske. Dessa arbeten har redan inletts med den del som avser det blivande gymmet. Då golvbrunnen i källartrappan är helt sönderfrusen och som orsakat sprickor i källartrappan så kommer byte av källartrappa att ingå i projektet. Vi har även behov av dränering och markarbeten då bland annat ett nytt sandfilter behöver anläggas. Det gamla systemet med att dra in dagvatten in under kåken skall bytas ut mot modern dränering för att förhindra att vattenskador uppkommer. Eftersom det behöver ansökas om tillstånd för vissa delar av markarbetena kanske projektet drar ut på tiden, men planen är att vi ska vara i gång under sen höst 2021.

Föreningens säte är Solna

Flerårsöversikt

	2020	2019
Nettoomsättning	1 182 869	237 616
Resultat efter finansiella poster	-580 447	0
Soliditet (%)	66,99	67,16
Balansomslutning	53 605 531	54 315 858
Belåning per kvm	16 540	16 635
Årsavgift per kvm	535	535

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavg	Yttre fond	Årets resultat	fritt e kapital
Belopp vid årets ingång	36 478 839	0	0	16 470	16 470
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma:					
Avsättning till yttre fond			20 000		-20 000
Årets resultat					-580 447
Belopp vid årets utgång	36 478 839	0	0	-580 447	-583 977

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 530
Årets resultat	-580 447
	-583 977

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	20 000
Balanseras i ny räkning	-603 977
	-583 977

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

Brf Råsundavägen 51

Org.nr. 769614-5718

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	Not		
Nettoomsättning	2	1 182 869	210 609
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 182 869	210 609
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	3	-1 147 029	-95 942
Övriga externa kostnader		-109 245	-15 478
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-308 773	-49 572
Summa rörelsekostnader		-1 565 047	-160 992
Rörelseresultat		-382 178	49 617
Finansiella poster			
Räntekostnader		-198 269	-33 147
Summa finansiella poster		-198 269	-33 147
Resultat efter finansiella poster		-580 447	16 470
Resultat före skatt		-580 447	16 470
Årets resultat		-580 447	16 470

Brf Råsundavägen 51

Org.nr. 769614-5718

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

Byggnader

5

30 278 561

30 484 857

Mark

21 218 443

21 218 443

Värdehöjande renovering

0

102 477

Summa materiella anläggningstillgångar

51 497 004

51 805 777

Summa anläggningstillgångar

51 497 004

51 805 777

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

147 396

12 579

Summa kortfristiga fordringar

147 396

12 579

Kassa och bank

Kassa och bank

1 961 131

2 523 972

Summa kassa och bank

1 961 131

2 523 972

Summa omsättningstillgångar

2 108 527

2 536 551

SUMMA TILLGÅNGAR**53 605 531****54 342 328**

Brf Råsundavägen 51

Org.nr. 769614-5718

BALANSRÄKNING**2020-12-31****2019-12-31**

Not

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

Medlemsinsatser

36 478 839

36 478 839

Yttre fond

20 000

0

Summa bundet eget kapital

36 498 839

36 478 839

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 530

0

Årets resultat

-580 447

16 470

Summa fritt eget kapital

-583 977

16 470

Summa eget kapital

35 914 862

36 495 309

Långfristiga skulder

6

Föreningslån

17 500 000

17 600 000

Summa långfristiga skulder

17 500 000

17 600 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

3 140

17 818

Skatteskulder

51 872

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

135 657

229 201

Summa kortfristiga skulder

190 669

247 019

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**53 605 531****54 342 328**

Brf Råsundavägen 51

Org.nr. 769614-5718

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-382 178	49 617
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		308 773	49 572
Erlagd ränta		-198 269	-33 147
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-271 674	66 042
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-134 817	-12 579
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-14 678	17 818
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-41 672	219 201
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-462 841	290 482
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	5	0	-51 752 300
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-51 752 300
Finansieringsverksamheten			
Medlemsinsatser		0	36 478 839
Upptagna långfristiga lån		0	17 600 000
Amortering långfristiga lån		-100 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-100 000	54 078 839
Årets kassaflöde		-562 841	2 523 972
Likvida medel vid årets början		2 523 972	0
Likvida medel vid årets slut		1 961 131	2 523 972

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.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	
Inventarier, verktyg och installationer	
Värdehöjande	30

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2020	2019
Nettoomsättning		
Årsavgifter	456 428	72 134
Hysesintäkter	316 214	62 700
Lokalhyra	377 977	75 775
P-plats	20 400	0
Överlåtelse- och pantavgift	6 620	0
Avgift andrahandsuth	4 730	0
Övriga intäkter	500	0
	1 182 869	210 609

Not 3 Direkta fastighetskostnader	2020	2019
Värme, fjärrvärme	170 921	42 212
Vatten o avlopp	30 464	4 073
El	23 166	5 711
Renhållning	20 544	3 490
Städning	27 470	2 286
Rep o underhåll	540 656	4 200
Gård	9 967	1 589
Nycklar	2 664	899
Fastighetsförsäkring	23 821	23 204
Kommunal fastighetsavgift/skatt	51 872	8 278
Rep- underhåll HR	23 069	0
Överlåtelse- och pantavg	6 620	0
Fastighetsskötsel	195 795	0
Snöröjning	12 500	0
Parkering	7 500	0
	1 147 029	95 942

NOTER

Not 4	Övriga fastighetskostnader	2020	2019
	Förbrukningsmaterial	10 815	2 651
	Bankkostnader	1 847	2 827
	Ekonomisk förvaltning	60 001	10 000
	Kontorsmaterial	7 305	0
	Trycksaker	625	0
	Teledon o porto	2 452	0
	Möteskostnad	1 054	0
	Revisionsarvode	12 500	0
	Övr förvaltningskostnad	6 562	0
	Serviceavg. branschorg	6 084	0
		<u>109 245</u>	<u>15 478</u>

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	51 855 349	0
	Inköp byggnad	0	30 533 857
	Inköp mark		21 218 443
	Värdehöjande renovering	0	103 049
	Utgående anskaffningsvärden	<u>51 855 349</u>	<u>51 855 349</u>
	Årets avskrivningar	<u>-308 773</u>	<u>-49 572</u>
	Utgående avskrivningar	<u>-357 773</u>	<u>-49 572</u>
	Redovisat värde	<u>51 497 576</u>	<u>51 805 777</u>
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	16 400 000	16 400 000
	Byggnader	<u>16 759 000</u>	<u>16 759 000</u>
		<u>33 159 000</u>	<u>33 159 000</u>

Not 6	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Förfaller 2022-10-30, rta 1,060%	8 750 000	8 800 000
	Förfaller 2024-10-30, rta 1,200%	<u>8 750 000</u>	<u>8 800 000</u>
		<u>17 500 000</u>	<u>17 600 000</u>

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 600 000	17 600 000
	Summa ställda säkerheter	<u>17 600 000</u>	<u>17 600 000</u>

Not 8 Eventualförpliktelser

Inga förpliktelser

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomsättning

Brf Råsundavägen 51

Org.nr. 769614-5718

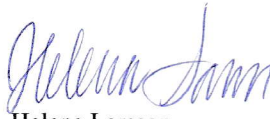
Solna 2021-05-30



Anton Sundqvist
Ordförande



Christa Akola



Helena Larsson



Veronica Flykt



Mia Taranger

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021.

Eva Stein
Aukt.revisor