



Årsredovisning 2019

Brf Råsundavägen 69 i Solna
Org. 769627-9681

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Solna Plogen 1 i Solna kommun förvärvades 2014-06-17.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Råsundavägen 69 A-C. Fastigheten byggdes 1931 och har värdeår 1931.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1820 kvm, varav 1690 kvm utgör lägenhetsyta och 130 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

- 8 st 1 rum och kök
- 17 st 1,5 rum och kök
- 6 st 2,5 rum och kök
- 1 st 3 rum och kök
- 1 st 4 rum och kök
- 2 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 34 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt per bokslutsdagen.

Föreningen har 2 uthyrda lokaler och 1 outhyrdd lokal.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stambyte	2015
Inköp av sopskåp	2015
Anläggning av trädgård	2015
Byggnation av balkonger	2015
Renovering av fasad, trapphus och källare	2018
Nya treglasfönster till samtliga lägenheter	2018
Nya säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter	2018
Renovering portar samt uppgradering av kodlås	2018
Nytt ventilationssystem inkl. köksfläktar	2018
Installation av fiber	2018

För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-04-14 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-05-20. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2016-03-23. Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Solna kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 45 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 6. Antalet

medlemmar som avgått under året är 4.
Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 47. Under året har 4 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-06-17 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Stefan Säll	ledamot/ordf.
Marcos Vergara	ledamot/kassör
Paul Tolj	ledamot/sekr.
Elin Sarapik (avgått)	ledamot
Sebastian Wester	suppleant
Joachim Hansson (avgått)	suppleant

Till **revisor** har Deloitte AB Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av styrelsen.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Resultatet för år 2019 är bättre än resultatet för år 2018. Förändringen beror på lägre kostnader för reparationer och underhåll.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Kapital-tillskott	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	52 816 579	3 978 346	1 481 381	396 174	-8 436 711	-4 968 175
lanspråktagande yttre fond				79 515	-79 515	
Balanseras i ny räkning					-4 968 175	4 968 175
Upplåtelser						
Årets resultat						-493 129
Belopp vid årets utgång	52 816 579	3 978 346	1 481 381	475 689	-13 484 401	-493 129

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kr	1 275 650	1 283 729	906 103	1 170 654	1 178 418
Resultat efter finansiella poster, Kr	-493 129	-4 968 175	-615 653	-59 394	-7 057 418
Soliditet, %	81,0	78,6	69,9	68,7	68,6
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	637	637	633	628	628
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6 280	6 385	9 468	11 996	12 084
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	32 724	32 724	32 724	31 905	31 905
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,21	1,19	1,50	1,75	2,22
Fastighetens belåningsgrad, % **	18,5	18,7	31,0	31,1	31,2

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-13 484 401
Årets resultat	-493 129
	-13 977 530
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	133 599
I ny räkning överföres	-14 111 129
	-13 977 530

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 275 650	1 283 730
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 275 650	1 283 730
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-898 095	-5 574 919
Övriga externa kostnader	4	-122 168	-130 570
Personalkostnader	5	-182 412	-112 495
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-441 477	-284 852
Summa rörelsens kostnader		-1 644 152	-6 102 836
Rörelseresultat		-368 502	-4 819 106
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		115	6 254
Räntekostnader		-124 742	-155 323
Summa finansiella poster		-124 627	-149 069
Resultat efter finansiella poster		-493 129	-4 968 175
Årets resultat		-493 129	-4 968 175

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	54 648 758	55 074 324
Inventarier, verktyg och installationer	7	217 074	232 985
Summa materiella anläggningstillgångar		54 865 832	55 307 309

Summa anläggningstillgångar		54 865 832	55 307 309
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	3 422
Övriga fordringar		0	64 132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	47 840	45 310
Summa kortfristiga fordringar		47 840	112 864

Kassa och bank		355 913	2 179 532
-----------------------	--	----------------	------------------

Summa omsättningstillgångar		403 753	2 292 396
------------------------------------	--	----------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		55 269 585	57 599 705
-------------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSRÄKNING

2019-12-31

2018-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	58 276 306	58 276 306
Yttre fond	475 689	396 174
Summa bundet eget kapital	58 751 995	58 672 480

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	-13 484 401	-8 436 711
Årets resultat	-493 129	-4 968 175
Summa fritt eget kapital	-13 977 530	-13 404 886

Summa eget kapital	44 774 465	45 267 594
---------------------------	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	9 964 448	10 135 184
Övriga skulder		34 395	34 395
Summa långfristiga skulder		9 998 843	10 169 579

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder	9	170 736	170 736
Leverantörsskulder		57 600	1 618 930
Aktuell skatteskuld		6 886	3 642
Övriga skulder		14 459	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	246 596	369 224
Summa kortfristiga skulder		496 277	2 162 532

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 269 585	57 599 705
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-368 502	-4 819 106
Justering för avskrivningar	441 477	284 852
Erhållen ränta mm	115	6 254
Erlagd ränta	-124 742	-155 323
Reaförlust likvidation bolag	0	-59 829
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-51 652	-4 743 152
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	3 422	32 388
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	68 509	-32 068
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-1 561 330	1 569 371
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-111 833	-335 821
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 652 884	-3 509 282
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	-6 211 606
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-6 211 606
Finansieringsverksamheten		
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	0	12 947 500
Mottagna depositioner	0	28 395
Amortering långfristiga lån	-170 736	-4 928 050
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-170 736	8 047 845
Förändring av likvida medel	-1 823 620	-1 673 043
Likvida medel vid årets början	2 179 532	3 852 576
Likvida medel vid årets slut	355 913	2 179 532

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 100 år, 1 %

Inventarier och maskiner, 5%

Fastighetskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Hyresintäkter bostäder	70 452	70 452
	Hyresintäkter lokaler inkl skatt	103 744	101 730
	Årsavgifter bostäder	1 021 941	1 022 942
	Hyresintäkter p-plats/garage	71 314	69 732
	Hyresintäkter förråd	1 229	3 605
	Övriga intäkter	6 970	15 269
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 275 650	1 283 730

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Städning samt yttre skötsel	0	12 080
	Reparationer	155 311	426 402
	Pågående underhåll	0	4 530 208
	OVK	18 805	0
	Fastighetsel	55 555	57 736
	Fjärrvärme	324 395	306 763
	Vatten och avlopp	40 536	24 606
	Sophantering	50 467	38 771
	Fastighetsförsäkring	21 882	21 775
	Fastighetsskatt/avgift	61 525	49 149
	Kabel-TV/Bredband	130 271	98 517
	Övriga kostnader	39 348	8 912
	Summa driftkostnader	898 095	5 574 919

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Kameral förvaltning	61 262	49 019
	Revision	18 346	17 467
	Serviceavgifter	4 620	4 530
	Kostnad för medlemsmöten, styrelsemöten	3 516	5 520
	Bankkostnader	3 521	2 272
	Konsultarvoden	0	13 905
	Överlåtelse/pantsättningskostnad	5 767	13 370
	Övriga kostnader	25 136	24 487
	Summa övriga externa kostnader	122 168	130 570

Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	5 000	5 000
	Lön städ	71 200	0
	Lön övrigt	62 600	80 600
	Arbetsgivaravgifter	43 612	26 895
	Summa personalkostnader	182 412	112 495

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	56 230 473	50 018 867
	Inköp	0	6 211 606
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 230 473	56 230 473
	Ingående avskrivningar	-1 156 149	-887 208
	Årets avskrivningar	-425 566	-268 941
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 581 715	-1 156 149
	Utgående redovisat värde	54 648 758	55 074 324
	Redovisat värde byggnader	28 673 280	29 088 580
	Redovisat värde markanläggningar	163 354	173 620
	Redovisat värde mark	25 812 123	25 812 123
	Summa redovisat värde	54 648 757	55 074 323
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	44 533 000	26 505 000
	varav byggnader:	18 533 000	13 305 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	274 901	274 901
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	274 901	274 901
	Ingående avskrivningar	-41 916	-26 005
	Årets avskrivningar	-15 911	-15 911
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-57 827	-41 916
	Utgående redovisat värde	217 074	232 985
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsförsäkring	10 964	10 798
	Övriga förutbetalda kostnader	36 876	34 512
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 840	45 310

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	682 944	682 944
	Amortering efter 5 år	9 281 504	9 452 240
	Summa långfristiga skulder	9 964 448	10 135 184

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Stadshypotek	2020-03-04	1,25	79 992	4 097 378
Stadshypotek	2020-03-04	1,25	45 372	1 568 531
Stadshypotek	2022-06-30	1,17	45 372	4 469 275
Summa			170 736	10 135 184
Avgår kortfristig del				170 736
Summa långfristiga skulder				9 964 448

Not 10	Upplupna kostnader och förutbet intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Räntekostnad	7 003	6 902
	Pant och Överlåtelse	1 628	7 054
	Fastighetsel	5 019	6 783
	Fjärrvärme	42 926	43 672
	Revision	17 000	17 000
	Övriga upplupna kostnader	39 245	168 433
	Förutbetalda hyror och avgifter	110 405	100 981
	Arvoden och Soc.avg	23 370	18 399
	Summa upplupna kostnader och förutbet intäkter	246 596	369 224

Övriga noter

Not 11	Ställda Säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 553 000	15 553 000
	Summa ställda säkerheter	15 553 000	15 553 000

NOTER

Not 12 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Solna 2020-

Stefan Säll

Paul Tolj

Sebastian Wester

Marcos Vergara

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020.

Deloitte AB

Jonas Lindgren
Auktoriserad revisor