

Årsredovisning
för
Brf Råsundakullen

769619-7180

Räkenskapsåret

2013



Årsredovisning

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

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.

Föreningens stadgar

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

Fastighet och lägenhetsfördelning

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 6 lägenheter och 4 lokaler är hyresrätter.

Dessutom finns 17 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

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

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Kontor	40,0	Outhyrd
Butik	45,0	2015-04-01
Lager	80,0	2015-03-31
Lager	18,0	2014-05-31

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2013-06-03 bestått av:

Ordinarie	Pawel Goralczyk Fanny Horgby Fredrik Lundin Alexandra Norström
-----------	---

Suppleanter	Peter Karlén Jeanette Wiskås
-------------	---------------------------------

Revisorer

Ordinarie	Lars Jonasson, BOREV Revisionsbyrå AB
-----------	---------------------------------------

Valberedning

DG
FL
PH
RW
JK

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 7 st överlåtelse samt 1 st upplåtelse. Två andrahandsuthyrningar har beviljats. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämnden.

Föreningen hade vid årets slut 54 (51) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av ISS Facility Services.

Försäkring

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

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1940.

Från inkomståret 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.
Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

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 22 %.
Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 kronor.

Viktiga uppgifter om föreningen

Skattemässigt anskaffningsvärde för fastigheten är 5 609 806 kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter
Uppfräschning av trapphus och källargångar (ommålning)
Påbörjad renovering av lokal

P6
FH
SL
RS

Väsentliga händelse efter räkenskapsårets utgång

Alla bostadsrättsföreningar med räkenskapsår som påbörjas 2014 kommer att omfattas av en ny normgivning för redovisning. Det innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar, underhåll och ev underhållsfonder. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av basbeloppet (2014=1 110 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet (2014=444 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	1 928 183	1 958 083	1 788 949	1 678 006	59 920
Resultat före reservering	-513 485	-35 905	-472 685	-209 919	33 323
Reservering yttre reparationsfond	-63 000	-63 000	-63 000	-63 000	-30 000
Saldo yttre reparationsfond	219 000	156 000	93 000	30 000	30 000
Lån per kvm yta	8 697	9 257	9 409	9 604	8 360
Kassalikviditet (%)	227	208	229	186	5
Årsavgift bostäder kronor/kvm	822	822	782	782	782

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-904 187
årets förlust	-513 485
	-1 417 672

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	63 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-219 000
i ny räkning överföres	-1 261 672
	-1 417 672

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

PG FL
FL
FL

Resultaträkning

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Föreningens intäkter	1	1 928 183	1 958 083
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-457 502	-122 067
Driftskostnader	3	-861 798	-835 490
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-271 575	-188 431
Personalkostnader		-3 600	0
Avskrivningar	5	-201 981	-170 284
Resultat före finansiella poster		131 727	641 811
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 652	1 839
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-647 864	-679 555
Resultat efter finansiella poster		-513 485	-35 905
Årets resultat		-513 485	-35 905

P6 RZ
FH RL


Balansräkning

Not

2013-12-31

2012-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	7	37 753 609	37 323 021
Mark		17 559 744	17 559 744
Pågående om- och tillbyggnader		0	177 000
Maskiner och inventarier	8	207 608	250 177
		55 520 961	55 309 942

Summa anläggningstillgångar

55 520 961

55 309 942

Omsättningstillgångar

Hyses- och avgiftsfordringar		39 682	298
Övriga fordringar		88 085	199
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	5 443	91 435
		133 210	91 932

Kassa och bank

Kassa och bank		901 077	701 871
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		303 304	934 794
		1 204 381	1 636 665

Summa omsättningstillgångar

1 337 591

1 728 597

SUMMA TILLGÅNGAR

56 858 552

57 038 539

PG FL
FH 24
25

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		34 160 000	33 360 000
Upplåtelseavgifter	11	5 693 160	4 793 160
Yttre reparationsfond		219 000	156 000
		40 072 160	38 309 160
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-904 187	-805 282
Årets resultat		-513 485	-35 905
		-1 417 672	-841 187
Summa eget kapital		38 654 488	37 467 973
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	17 595 000	18 720 000
Mottagna depositioner		19 125	19 125
Summa långfristiga skulder		17 614 125	18 739 125
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		200 000	220 000
Leverantörsskulder		2 619	105 576
Skatteskulder		92 462	175 230
Övriga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	294 858	330 635
Summa kortfristiga skulder		589 939	831 441
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 858 552	57 038 539
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		20 000 000	20 000 000
		20 000 000	20 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

PG FL
FH
12

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Progressiv avskrivningsplan har tillämpats .

Byggnad 100 år, ränta 2,5%

Linjär avskrivningstid har tillämpats för

Bredband 10 år

Entrédörrar 20 år

Säkerhetsdörrar 20 år

Tak 40 år

Inventarier 5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument och värdepappersinnehav

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

PG FL
FH

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2013	2012
Hysesintäkter bostäder	286 569	286 266
Hysesintäkter lokaler	241 572	312 960
Hysesintäkter garage	0	3 135
Hysesintäkter p-platser	71 400	71 462
Hysesintäkter övriga objekt	15 936	11 386
Hysesint arr/skyl/mast ej moms	37 500	37 500
Årsavgifter bostäder	1 308 694	1 269 485
Årsavgifter lokaler	0	12 000
Rabatter ./.	0	-3 150
Kabel-TV / Internet	51 893	51 593
Hysesbortfall ./.	-87 291	-96 404
Ersättningar och intäkter	1 910	1 850
	1 928 183	1 958 083

Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Löpande reparationer	166 165	122 067
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	291 337	0
	457 502	122 067

Not 3 Driftkostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	90 758	94 780
Besiktning/serviceavtal	9 951	7 718
Yttre skötsel/snöröjning	5 481	4 553
Fastighetsel	46 638	45 825
Uppvärmning	349 575	353 956
Vatten	126 663	41 819
Sophämtning	30 402	30 008
Fastighetsförsäkring	52 140	46 227
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	46 687
Kabel-TV och internet	67 752	67 696
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	81 860	89 190
Övriga driftkostnader	578	7 031
	861 798	835 490

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Administration, kontor och övrigt	13 169	10 353
Hyses- och kundförluster	496	12 000
Styrelse- och mötesarvoden	66 000	42 800
Revisionsarvode	10 625	10 625
Sociala avgifter	21 301	13 044
Förvaltningsarvode	82 867	78 320
Övriga externa tjänster	77 117	21 289
	271 575	188 431

PG FL
FK

Not 5 Avskrivningar

	2013	2012
Byggnad	90 076	87 879
Om/tillbyggnad	69 336	39 836
Inventarier	22 594	22 594
Kabel-TV/Bredband	19 975	19 975
	201 981	170 284

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader	647 864	679 555
	647 864	679 555

Not 7 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	37 590 932	36 269 540
Nyanskaffningar	590 000	1 321 392
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 180 932	37 590 932
Ingående avskrivningar enligt plan	-267 911	-140 196
Årets avskrivningar enligt plan	-159 412	-127 715
Utgående ackumulerade avskrivningar	-427 323	-267 911
Utgående redovisat värde	37 753 609	37 323 021
Taxeringsvärden byggnader	17 586 000	14 344 000
Taxeringsvärden mark	19 350 000	10 150 000
	36 936 000	24 494 000

Not 8 Maskiner, inventarier och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	312 721	199 750
Anskaffning tvättutrustning	0	112 971
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	312 721	312 721
Ingående avskrivningar	-62 544	-19 975
Årets avskrivningar	-42 569	-42 569
Utgående ackumulerade avskrivningar	-105 113	-62 544
Utgående redovisat värde	207 608	250 177

AG KL
FK

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	0	52 140
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	5 443	39 295
	5 443	91 435

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	33 360 000	4 793 160	156 000	-805 282	-35 905
Ökning av eget kapital	800 000	900 000			
Disposition av föregående års resultat:			63 000	-98 905	35 905
Årets resultat					-513 485
Belopp vid årets utgång	34 160 000	5 693 160	219 000	-904 187	-513 485

Not 11 Upplåtelseavgifter

Hyresrätt nr A-1201 har ombildats till bostadsrätt och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med 520 000 kronor. (år 2010)

Hyresrätt nr A-1202 har ombildats till bostadsrätt och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med 580 000 kronor. (år 2010)

Hyresrätt nr A-1305 har ombildats till bostadsrätt och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med 610 000 kronor. (år 2010)

Hyresrätt nr B-1103 har ombildats till bostadsrätt och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med 580 000 kronor. (år 2010)

Hyresrätt nr B-1104 har ombildats till bostadsrätt och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med 500 000 kronor. (år 2010)

Hyresrätt nr B-1105 har ombildats till bostadsrätt och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med 3 160 kronor. (år 2010)

Hyresrätt nr B-1201 har ombildats till bostadsrätt och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med 560 000 kronor. (år 2010)

Hyresrätt nr B-1205 har ombildats till bostadsrätt och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med 450 000 kronor. (år 2010)

Hyresrätt nr B-1102 har ombildats till bostadsrätt och vid försäljningen översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med 395 000 kronor. (år 2011)

Hyresrätt nr A-1203 har ombildats till bostadsrätt och vid försäljningen översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomiska planen med 595 000 kronor. (år 2012)

Hyresrätt nr A-1104 har ombildats till bostadsrätt och vid försäljningen översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomiska planen med 900 000 kronor. (år 2013)

Not 12 Fastighetslån

	2013-12-31	2012-12-31
Långivare - räntesats - ränteändring		
SEB - 3,53% - 2014-01-28	9 200 000	9 400 000
SEB	0	945 000
Swedbank - 3,34% - 2015-04-24	8 595 000	8 595 000
Avgår kortfristig del ./.	-200 000	-220 000
	17 595 000	18 720 000

P6 FL
Fitt
*

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Uppl räntekostnader externt	6 629	8 345
Förskottsbetalda hyror/avg	116 375	93 537
Periodisering 3 G	112 500	150 000
Upplupna avtalskostnader	2 474	2 400
Upplupna uppvärmningskostnader	42 078	55 679
Upplupna elavgifter	3 690	4 035
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 112	16 639
	294 858	330 635

Solna


Pawel Goralczyk

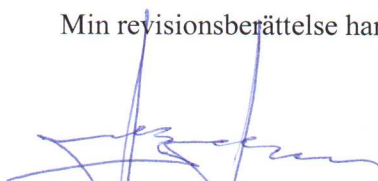

Fanny Horgby


Fredrik Lundin


Alexandra Norström

Peter Karién

Min revisionsberättelse har lämnats . 7 april 2014


Lars Jonasson
Godkänd revisor

Brf Råsundakullen
Stockholm

	RESULTAT 2012	RESULTAT 2013	BUDGET 2014
Avser tusentals kronor - tkr			
Hysesintäkter bostäder	286	286	256
Hysesintäkter lokaler	313	241	239
Outhydra lokaler	-92	-60	0
Hysesintäkter garage	3	0	0
Hysesintäkter p-platser	71	71	71
Outhyrda p-platser	-4	-8	0
Hysesintäkter övriga objekt	11	16	16
Hysesintäkter, 3 G mast	38	38	38
Årsavgifter bostäder	1 269	1 309	1 334
outhyrda bostäder	0	-18	0
Årsavgifter lokaler	12	0	0
Hysesrabatt hyresintäkter ./.	-3	0	0
Internet intäkter	52	52	53
Ourhytda övriga oobjekt	0	-1	0
Övriga intäkter	2	2	0
Fakturerade kostnader			
RÖRELSENS INTÄKTER	1 958	1 928	2 007
Fastighetsskötsel entr.	54	56	18
Fastighetsskötsel entr. utöver avtal	7	5	20
Städning entr.	34	30	30
Besiktning hiss	2	5	3
Serviceavtal	5	5	6
Yttre skötsel	5	5	20
Löpande reparationer/underhåll	110	158	50
Löp rep/underhåll hyreslägenheter	0	0	0
Löp rep/underhåll hissar	12	8	12
Planenligt underhåll	0	291	200
Avgår erhållna bidrag för rep ./.		0	0
Pågående om- och tillbyggnad		0	0
Investeringar enl underhållsplan	1 434	590	0
.. varav skall aktiveras ./.	-1 434	-590	-200
.. varav uttag avsatta medel ./.			
Elavgifter	46	47	55
Uppvärmning	354	350	350
Vatten & avlopp	42	127	91
Sophämtning	30	30	31
Fastighetsförsäkringar	46	52	53
Självrisk/reparation försäkringsskador	47	0	0
Kabel-TV	14	14	14
Internet	54	54	54
Fastighetsskatt	89	82	82
Övr förbrukningsinventarier/material	7	0	20
Inkasso/avhysning/långtidsbevakning	5	4	0
Konstanterade hyresförluster	12	0	0
Styrelsearvode	43	66	66
Revisionsarvode	11	11	12
Förvaltningsarvoden	78	83	83
Övriga förvaltningskostnader	5	9	15
Konsultarvoden	0	0	0
Mäklarkostnader	0	35	0
Bankkostnader	6	2	2
Juridiska biträden	0	24	0
Övriga externa tjänster	10	11	10
Föreningsavgifter	6	5	6
Löner övriga	0	3	0
Lagstadgade sociala avgifter	13	21	21
Avskrivning byggnad	88	90	92
Avskrivning om- och tillbyggnader	40	40	63
Säkerhetsdörrar	0	30	30
Avskrivningar maskiner	22	22	0
Avskrivning installationer	20	20	20
RÖRELSENS KOSTNADER	1 317	1 795	1 329
RÖRELSENS RESULTAT	641	133	678
Övriga räntintäkter klientmedel	2	2	0
FINANSIELLA INTÄKTER	2	2	0
Räntekostnader fastighetslån	678	646	597
Kostnadsräntor för skatter o avgifter	1	2	0
FINANSIELLA KOSTNADER	679	648	597
Statlig skatt			
RESULTAT	-36	-513	81
Föreslås i resultatdispositionen:			
Ianspråktagande av yttre reparationsfond	0	219	0
Reservering till yttre reparationsfond ./.	-63	-63	-81
ISS Fastighetsekonomi	-99	-357	0

P6 FL
PK PH