

Årsredovisning
för
Brf Råsundakullen

769619-7180

Räkenskapsåret

2015



Styrelsen för Brf Råsundakullen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

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

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 4 lägenheter och 4 lokaler är hyresrätter. Dessutom finns 17 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

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

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid t.o.m.</i>
Kontor	40,0	Outhyrt från och med 2015-08-31
Butik	45,0	2017-01-31
Lager	80,0	Outhyrd
Lager	18,0	2016-07-31

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

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 %.

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

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-06-02 bestått av:

Ordinarie	Pawel Goralczyk Fanny Horgby Annika Öhlund Sara Mäkimaa
Suppleanter	Rasmus Rapp Anna Ruhn
Revisorer	
Ordinarie	Lars Jonasson, BOREV Revisionsbyrå AB

Valberedning

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av E.F Horgby AB.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts 2014 (intervall minst vart tredje år enligt föreningens stadgar.)

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2008-11-21 (intervall vart 10:e år).
OVK besiktning har skett 2013.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 208 198 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 297 771 kronor, som har belastat resultatet.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 12 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 4 st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 63 (60) medlemmar.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2015.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2016 = 1108 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2016=443 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	1 868	1 966	1 926	1 956
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-663	-643	-513	-36
Soliditet (%)	72	69	68	66
Kassalikviditet (%)	1 659	581	227	208
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	-81	-63	-63	-63
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	144	63	219	156
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	822	822	822	822
Lån kronor per kvm yta	8 502	8 600	8 697	9 257

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 985 632
årets förlust	-663 432
	-2 649 064

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	81 000
i ny räkning överföres	-2 730 064
	-2 649 064

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

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 867 649	1 966 369
Övriga rörelseintäkter		460	6 482
Summa rörelseintäkter		1 868 109	1 972 851
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 395 463	-1 228 169
Övriga externa kostnader	5	-215 305	-297 349
Personalkostnader	6	-87 509	-81 405
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-485 516	-485 516
Summa rörelsekostnader		-2 183 793	-2 092 439
Rörelseresultat		-315 684	-119 588
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		65	488
Räntekostnader och liknande resultatposter		-347 813	-523 860
Summa finansiella poster		-347 748	-523 372
Resultat efter finansiella poster		-663 432	-642 960
Resultat före skatt		-663 432	-642 960
Årets resultat		-663 432	-642 960

Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	54 427 459	54 870 406
Inventarier, verktyg och installationer	8	122 470	165 039
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	41 061
Summa materiella anläggningstillgångar		54 549 929	55 076 506

Summa anläggningstillgångar

54 549 929

55 076 506

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	9	111 045	370 127
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	36 862	70 655
Summa kortfristiga fordringar		147 907	440 782

Kassa och bank

Kassa och bank		8 186 780	2 885 554
Summa kassa och bank		8 186 780	2 885 554

Summa omsättningstillgångar

8 334 687

3 326 336

SUMMA TILLGÅNGAR

62 884 616

58 402 842

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	12	47 673 160	42 258 160
Yttre reparationsfond		144 000	63 000
Summa bundet eget kapital		47 817 160	42 321 160
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 985 632	-1 261 672
Årets resultat		-663 432	-642 960
Summa fritt eget kapital		-2 649 064	-1 904 632
Summa eget kapital		45 168 096	40 416 528
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	17 195 000	17 395 000
Övriga skulder		19 125	19 125
Summa långfristiga skulder		17 214 125	17 414 125
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		200 000	200 000
Leverantörsskulder		55 878	39 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	246 517	332 821
Summa kortfristiga skulder		502 395	572 189
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 884 616	58 402 842
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		20 000 000	20 000 000
Summa ställda säkerheter		20 000 000	20 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-40 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2015	2014
Hysesintäkter bostäder	170 204	251 272
Hysesintäkter lokaler	357 956	285 404
Hysesintäkter p-platser	71 400	71 400
Hysesintäkter övriga	15 936	15 936
Årsavgifter bostäder	1 404 572	1 339 339
Internet	36 593	53 003
Hysesbortfall	-223 818	-75 685
Hysesrabatt hyresintäkter lokaler	0	-9 000
Hysesrabatt hyresintäkter p-platser,	-2 800	-2 800
Hysesintäkter mast	37 500	37 500
Övriga intäkter	566	6 482
	1 868 109	1 972 851

Not 3 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	208 198	114 305
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	297 771	370 732
	505 969	485 037

Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	177 254	101 000
Besiktning / Serviceavtal	24 556	6 998
Yttre skötsel	16 178	13 821
Fastighetsel	45 509	45 758
Uppvärmning	334 328	342 941
Vatten	42 628	20 456
Sophämtning	30 402	30 402
Fastighetsförsäkring	44 653	45 295
Självrisk/reparation försäkringsskador	1 750	0
Kabel-TV / Internet	88 726	54 252
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	83 510	82 210
	889 494	743 133

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Administration, kontor och övrigt	18 408	133 045
Revisionsarvode	10 938	10 938
Förvaltningsarvode	84 493	84 578
Övriga externa tjänster/kostnader	97 160	63 923
Övriga förbrukningsinventarier/material	4 306	4 865
	215 305	297 349

Not 6 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	66 750	64 558
Sociala avgifter	20 759	16 847
	87 509	81 405

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden Byggnad	38 180 932	38 180 932
Ingående anskaffningsvärden Mark	17 559 744	17 559 744
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 740 676	55 740 676
Ingående avskrivningar	-870 270	-427 323
Årets avskrivningar	-442 947	-442 947
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 313 217	-870 270
Utgående redovisat värde	54 427 459	54 870 406
Taxeringsvärden byggnader	17 586 000	17 586 000
Taxeringsvärden mark	19 350 000	19 350 000
	36 936 000	36 936 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	312 721	312 721
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	312 721	312 721
Ingående avskrivningar	-147 682	-105 113
Årets avskrivningar	-42 569	-42 569
Utgående ackumulerade avskrivningar	-190 251	-147 682
Utgående redovisat värde	122 470	165 039

Not 9 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning skattekonto	1 191	1 126
Skattefordringar	2 334	3 634
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	107 520	365 367
	111 045	370 127

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 862	70 655
	36 862	70 655

Not 11 Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	42 258 160	63 000	-1 261 672	-642 960
Ökning av eget kapital	5 415 000			
Årets reservering		81 000	-81 000	
Disposition av föregående års resultat:			-642 960	642 960
Årets resultat				-663 432
Belopp vid årets utgång	47 673 160	144 000	-1 985 632	-663 432

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 81 000/-0 kronor enligt stämmobeslut.

Not 12 Medlemsinsatser

	2015-12-31	2014-12-31
Inbetalda insatser	36 750 000	35 000 000
Upplåtelseavgifter	10 923 160	7 258 160
	47 673 160	42 258 160

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 instats enligt ekonomiska planen med 900 000 kronor. (år 2013)

Hyresrätt nr A-1404 har ombildats till bostadsrätt och vid försäljningen översteg marknadsvärdet instats enligt ekonomiska planen med 1 565 000 kronor. (år 2014)

Hyresrätt nr B-1402 har ombildats till bostadsrätt och vid försäljningen översteg marknadsvärdet instats enligt ekonomiska planen med 1 925 000 kronor. (år 2015)

Hyresrätt nr 413B-B1303 har ombildats till bostadsrätt och vid försäljningen översteg marknadsvärdet instats enligt ekonomiska planen med 1 740 000 kronor. (år 2015)

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

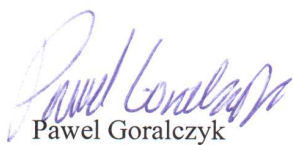
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SEB	2,51	2016-01-28	8 800 000	9 200 000
SEB	0,50	2016-04-28	8 595 000	0
Swedbank, avslutat 2015-04-24		2015-04-24	0	8 595 000
			17 395 000	17 795 000
Kortfristig del av långfristig skuld				
			-200 000	-200 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 395 000 kronor.

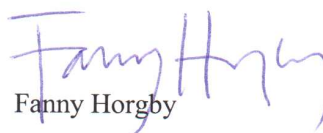
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	6 494	75 651
Förskottsbetalda hyror och avgifter	108 282	120 766
Upplupna uppvärmningskostnader	43 091	48 959
Upplupna elavgifter	4 093	4 294
Upplupna avtalskostnader	0	5 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 057	2 901
Periodisering 3 G	37 500	75 000
	246 517	332 821

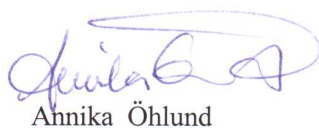
Solna



Pawel Goralczyk



Fanny Horgby

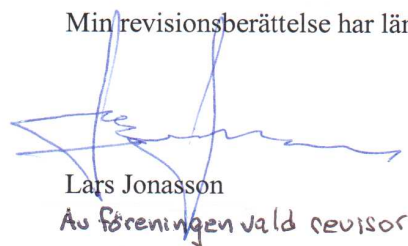


Annika Öhlund

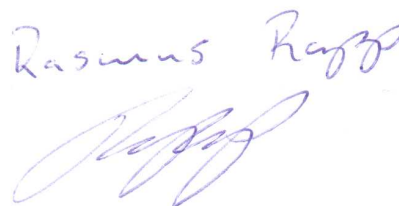


Sara Mäkimaa

Min revisionsberättelse har lämnats .



Lars Jonasson
Av föreningen vald revisor



Rasmus Rizzo