

Årsredovisning
för
Brf Råsundakullen
769619-7180

Räkenskapsåret
2016



Styrelsen för Brf Råsundakullen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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		
19	st 2 rum och kök	Total bostadsyta: 1 863 kvm	Total lokalyta: 183
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 Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedyrförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-06-07 bestått av:

Ordinarie	Pawel Goralczyk Fanny Horgby Annika Öhlund Rasmus Rapp
Suppleanter	Anna Ruhn Ted Haraldsson
Revisorer	
Ordinarie	Lars Jonasson, BOREV Revisionsbyrå AB
Valberedning	Styrelsen

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 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 räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 50 930 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 4 071 397 kronor, vilket har belastat resultatet.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 2 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 3 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 64 (63) medlemmar.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2016.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2017 = 1 120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2014 = 448 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	1 791	1 868	1 966	1 926
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 145	-663	-643	-513
Soliditet (%)	74	72	69	68
Kassalikviditet (%)	147	1 659	581	227
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	-81	-81	-63	-63
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	225	144	63	219
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	822	822	822	822
Lån kronor per kvm yta	6 547	8 502	8 600	8 697

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	36 750 000	10 923 160	144 000	-1 985 632	-663 432
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			81 000	-81 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-663 432	663 432
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-4 144 557
Belopp vid årets utgång	36 750 000	10 923 160	225 000	2 730 064	-4 144 557

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 730 064
årets förlust	-4 144 557
	-6 874 621

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	112 197
i ny räkning överföres	-6 986 818
	-6 874 621

Det negativa resultatet beror på ett fönsterbyte samt en extra amortering på 4 miljoner kronor under 2016. Dock har inte föreningen behövt upptagit några nya lån utan kostnaden har finansierats av hyresrätter som såldes till föreningen under 2015.

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 790 680	1 867 649
Övriga rörelseintäkter		1 020	460
Summa rörelseintäkter		1 791 700	1 868 109
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-5 042 563	-1 395 463
Övriga externa kostnader	5	-191 176	-215 305
Personalkostnader	6	-87 039	-87 509
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-485 517	-485 516
Summa rörelsekostnader		-5 806 296	-2 183 793
Rörelseresultat		-4 014 596	-315 684
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		227	65
Räntekostnader och liknande resultatposter		-130 188	-347 813
Summa finansiella poster		-129 961	-347 748
Resultat efter finansiella poster		-4 144 557	-663 432
Resultat före skatt		-4 144 557	-663 432
Årets resultat		-4 144 557	-663 432

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	53 984 512	54 427 459
Inventarier, verktyg och installationer	8	79 900	122 470
Summa materiella anläggningstillgångar		54 064 412	54 549 929
Summa anläggningstillgångar		54 064 412	54 549 929
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	301 868	111 045
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	91 358	36 862
Summa kortfristiga fordringar		393 226	147 907
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		782 345	8 186 780
Summa kassa och bank		782 345	8 186 780
Summa omsättningstillgångar		1 175 571	8 334 687
SUMMA TILLGÅNGAR		55 239 983	62 884 616

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	11	47 673 160	47 673 160
Yttre reparationsfond		225 000	144 000
Summa bundet eget kapital		47 898 160	47 817 160
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 730 064	-1 985 632
Årets resultat		-4 144 557	-663 432
Summa fritt eget kapital		-6 874 621	-2 649 064
Summa eget kapital		41 023 539	45 168 096
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	13 395 000	17 195 000
Övriga skulder		19 125	19 125
Summa långfristiga skulder		13 414 125	17 214 125
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	0	200 000
Leverantörsskulder		374 196	55 878
Skatteskulder		1 546	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	426 577	246 517
Summa kortfristiga skulder		802 319	502 395
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 239 983	62 884 616

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planenligt 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.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2016	2015
Hysesintäkter bostäder	125 376	170 204
Hysesintäkter lokaler	223 004	357 956
Hysesintäkter p-platser	70 900	71 400
Hysesintäkter övriga	15 936	15 936
Årsavgifter bostäder	1 439 004	1 404 572
Internet	5 210	36 593
Hysesbortfall	-126 250	-223 818
Hysesrabatt hysesintäkter p-platser,	0	-2 800
Hysesintäkter, arrenden/skyltar/master	37 500	37 500
Övriga intäkter	1 020	566
	1 791 700	1 868 109

Not 3 Underhållskostnader

	2016	2015
Löpande reparationer	50 930	208 198
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	4 071 397	297 771
	4 122 327	505 969

Not 4 Driftkostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	111 153	177 254
Besiktning / Serviceavtal	20 596	24 556
Yttre skötsel	18 050	16 178
Fastighetsel	53 054	45 509
Uppvärmning	356 637	334 328
Vatten	33 066	42 628
Sophämtning	29 831	30 402
Fastighetsförsäkring	49 739	44 653
Självrisk/reparation försäkringsskador	30 013	1 750
Kabel-TV / Internet	130 708	88 726
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	87 390	83 510
	920 237	889 494

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Administration, kontor och övrigt	39 183	18 408
Revisionsarvode	10 938	10 938
Förvaltningsarvode	85 884	84 493
Övriga externa tjänster/kostnader	42 308	97 160
Övriga förbrukningsinventarier/material	12 864	4 306
	191 177	215 305

Not 6 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	66 803	66 750
Sociala avgifter	20 236	20 759
	87 039	87 509

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
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	-1 313 217	-870 270
Årets avskrivningar	-442 947	-442 947
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 756 164	-1 313 217
Utgående redovisat värde	53 984 512	54 427 459
Taxeringsvärden byggnader	18 899 000	17 586 000
Taxeringsvärden mark	18 500 000	19 350 000
	37 399 000	36 936 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	312 721	312 721
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	312 721	312 721
Ingående avskrivningar	-190 251	-147 682
Årets avskrivningar	-42 570	-42 569
Utgående ackumulerade avskrivningar	-232 821	-190 251
Utgående redovisat värde	79 900	122 470

Not 9 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkning skattekonto	1 250	1 191
Skattefordringar	0	2 334
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	300 618	107 520
	301 868	111 045

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91 358	36 862
	91 358	36 862

Not 11 Medlemsinsatser

	2016-12-31	2015-12-31
Inbetalda insatser	36 750 000	36 750 000
Upplåtelseavgifter	10 923 160	10 923 160
	47 673 160	47 673 160

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SEB	0,63	Löpande	4 800 000	8 800 000
SEB	0,97	2019-04-28	8 595 000	8 595 000
			13 395 000	17 395 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	-200 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 395 000 kronor.

Not 13 Not för ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000
	20 000 000	20 000 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	1 303	6 494
Förskottsbetalda hyror och avgifter	133 145	108 282
Upplupna uppvärmningskostnader	45 319	43 091
Upplupna elavgifter	5 453	4 093
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	241 356	47 057
Periodisering 3 G	0	37 500
	426 576	246 517

Solna

Pawel Goralczyk

Fanny Horgby

Annika Öhlund

Rasmus Rapp

Min revisionsberättelse har lämnats .

Lars Jonasson
Godkänd revisor