

Årsredovisning

2017

Brf Råsundakullen

Org nr 769619-7180

Styrelsen för Brf Råsundakullen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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	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	2018-03-31
Butik	45,0	2018-09-30
Lager	80,0	Outhyrd
Lager	18,0	2018-02-28

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, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-06-08 bestått av:

Ordinarie	Bilgen Soysuren Olivia Lindström Annika Öhlund Berglind Hauksdottir
Suppleanter	Anna Ruhn Ted Haraldsson Nancy Diesel
Revisorer	
Ordinarie	Lars Jonasson, BOREV Revisionsbyrå AB
Valberedning	Ingen valberedning under 2017/2018

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av E.F Horgby AB till okt 2017 sen Boax Service AB.

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

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts 2014.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2008-11-21.

OVK besiktning har skett 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 145 464 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av -50 354 kronor.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 8 st överlåtelse 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 62 (64) medlemmar.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2017.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2018= 1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2018 = 455 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	1 832	1 791	1 868	1 966
Resultat efter finansiella poster (tkr)	32	-4 145	-663	-643
Soliditet (%)	75	74	72	69
Kassalikviditet (%)	402	147	1 659	581
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	-112	-81	-81	-63
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	337	225	144	63
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	822	822	822	822
Lån kronor per kvm yta	6 547	6 547	8 502	8 600

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	225 000	-2 730 063	-4 144 557
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			112 197	-112 197	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-4 144 557	4 144 557
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					32 469
Belopp vid årets utgång	36 750 000	10 923 160	337 197	-6 986 817	32 469

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 986 817
årets vinst	32 469
	-6 954 348

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	112 197
i ny räkning överföres	-7 066 545
	-6 954 348

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 831 925	1 790 680
Övriga rörelseintäkter		39 214	1 020
Summa rörelseintäkter		1 871 139	1 791 700
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 033 446	-5 042 563
Övriga externa kostnader	5	-140 182	-191 176
Personalkostnader	6	-88 313	-87 039
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-462 922	-485 517
Summa rörelsekostnader		-1 724 863	-5 806 296
Rörelseresultat		146 276	-4 014 596
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	227
Räntekostnader och liknande resultatposter		-113 808	-130 188
Summa finansiella poster		-113 807	-129 961
Resultat efter finansiella poster		32 469	-4 144 557
Resultat före skatt		32 469	-4 144 557
Årets resultat		32 469	-4 144 557

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	53 541 565	53 984 512
Inventarier, verktyg och installationer	8	59 925	79 900
Summa materiella anläggningstillgångar		53 601 490	54 064 412
Summa anläggningstillgångar		53 601 490	54 064 412
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	632 379	301 868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	100 284	91 358
Summa kortfristiga fordringar		732 663	393 226
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		450 269	782 345
Summa kassa och bank		450 269	782 345
Summa omsättningstillgångar		1 182 932	1 175 571
SUMMA TILLGÅNGAR		54 784 422	55 239 983

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		47 673 160	47 673 160
Yttre reparationsfond		337 197	225 000
Summa bundet eget kapital		48 010 357	47 898 160

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-6 986 817	-2 730 064
Årets resultat		32 469	-4 144 557
Summa fritt eget kapital		-6 954 348	-6 874 621

Summa eget kapital

41 056 009 **41 023 539**

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	13 395 000	13 395 000
Övriga skulder		39 125	19 125
Summa långfristiga skulder		13 434 125	13 414 125

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		107 882	374 196
Skatteskulder		7 376	1 546
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	179 030	426 577
Summa kortfristiga skulder		294 288	802 319

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

54 784 422 **55 239 983**

Kassaflödesanalys

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		146 276	-4 014 595
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		462 922	485 517
Erhållen ränta		1	227
Erlagd ränta		-113 607	-135 379
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		495 592	-3 664 230
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-15 186	-52 220
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-508 230	505 114
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-27 824	-3 211 337
Finansieringsverksamheten			
Förändring depositioner/ övriga långfristiga skulder		20 000	0
Amortering av fastighetslån		0	-4 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		20 000	-4 000 000
Årets kassaflöde		-7 824	-7 211 337
Likvida medel vid årets början	14		
Likvida medel vid årets början		1 082 963	8 294 300
Likvida medel vid årets slut		1 075 139	1 082 963

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

	2017	2016
Hysesintäkter bostäder	127 382	125 376
Hysesintäkter lokaler	257 892	223 004
Hysesintäkter p-platser	71 400	70 900
Hysesintäkter övriga	16 776	15 936
Årsavgifter bostäder	1 439 004	1 439 004
Internet	5 040	5 210
Hysesbortfall	-81 369	-126 250
Hysesrabatt hysesintäkter p-platser	-4 200	0
Hysesintäkter, arrenden/skyltar/master	0	37 500
Övriga intäkter	39 214	1 020
	1 871 139	1 791 700

Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	145 944	50 930
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	-50 354	4 071 397
	95 590	4 122 327

Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	181 318	111 153
Besiktning / Serviceavtal	16 805	20 596
Yttre skötsel	5 625	18 050
Fastighetsel	56 272	53 054
Uppvärmning	335 880	356 637
Vatten	31 900	33 066
Sophämtning	29 793	29 831
Fastighetsförsäkring	51 251	49 739
Självrisk/reparation försäkringsskador	8 270	30 013
Kabel-TV / Internet	131 002	130 708
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	89 740	87 390
	937 856	920 237

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	24 124	39 183
Revisionsarvode	12 031	10 938
Förvaltningsarvode	86 647	85 884
Övriga externa tjänster/kostnader	6 597	42 308
Övriga förbrukningsinventarier/material	10 782	12 864
	140 181	191 177

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	67 200	66 803
Sociala avgifter	21 113	20 236
	88 313	87 039

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
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	-1 756 164	-1 313 217
Årets avskrivningar	-442 947	-442 947
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 199 111	-1 756 164
Utgående redovisat värde	53 541 565	53 984 512
Taxeringsvärden byggnader	18 899 000	18 899 000
Taxeringsvärden mark	18 500 000	18 500 000
	37 399 000	37 399 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	312 721	312 721
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	312 721	312 721
Ingående avskrivningar	-232 821	-190 251
Årets avskrivningar	-19 975	-42 570
Utgående ackumulerade avskrivningar	-252 796	-232 821
Utgående redovisat värde	59 925	79 900

Not 9 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	7 509	1 250
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	624 870	300 618
	632 379	301 868

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	100 284	91 358
	100 284	91 358

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SEB	0,71	Löpande	4 800 000	4 800 000
SEB	0,97	2019-04-28	8 595 000	8 595 000
			13 395 000	13 395 000

Kortfristig del av långfristig skuld	0	0
--------------------------------------	---	---

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

Not 12 Not för ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000
	20 000 000	20 000 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	1 505	1 303
Förskottsbetalda hyror och avgifter	122 676	133 145
Upplupna uppvärmningskostnader	44 548	45 319
Upplupna elavgifter	5 072	5 453
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 231	241 356
	179 032	426 576

Not 14 Likvida medel

	2017-12-31	2016-12-31
Banktillgodohavanden	450 269	782 345
Avräkning Klientmedel	624 870	300 618
	1 075 139	1 082 963

Solna

Bilgen Soysuren

Olivia Lindström

Annika Öhlund

Berglind Hauksdottir

Min revisionsberättelse har lämnats .

Lars Jonasson
Godkänd revisor