allabrf.se

Årsredovisning

för

Brf Råsundaängen i Solna

769605-2328

Räkenskapsåret

2015

4

Styrelsen för Brf Råsundaängen i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-01-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-05-06 och nuvarande stadgar registrerades 2010-07-15 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Ängen 2 byggdes 1938. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1832 kvm varav 1598 kvm utgör lägenhetsyta och 234 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 676 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom SBC, Arén & Partners.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts i egen regi.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Inköp av 2 st torkskåp (Miele) sept.
Tecknat hyresavtal för lokal 103 kvm
Undersökt möjlighet att omvandla lokaler till lägenheter
Undersökt status på fönster inför kommande renovering
Installerat ny armatur i trapphus LED-belysning jan 2016

Byggnadens tekniska status

Genomförd åtgärd	*År*
Krypgrund	2014
Värmeslingor	2014

Planerad åtgärd	År
OVK-Besiktning	2016

Medlemsinformation

Fastigheten består av 30 st medlemslägenheter varav 9 st har överlåtits under året.
Föreningen upplåter med hyresrätt 1 st bostad, 4 st lokaler och 9 st parkeringsplatser.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Kontor	80 m2	tills vidare
Förråd	5 m2	Tills vidare
Showroom/lager	104 m2	uthyrd fr 1/1-16 3 år
Outhyrd yta	50 m2	-

Styrelse och revisor
Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Jon Widell .	Ordförande
Jan Ek	Kassör
Andreas Hallberg	Sekreterare
Thure Boiertz	Ledamot (t.o.m. mars 2016 avflyttad)
Armi Myos	Ledamot (t..o.m. nov.15)
Marcus Bühlund	Ledamot (fr.o.m. nov.15)
Armi Myos	Suppleant (fr.o.m. nov.15)
Marcus Bühlund	Suppleant (t.o.m. nov. 15)
Ingegerd Meurlin	Suppleant

Revisor har varit PWC representerat av Niklas Johnsson.

Extra stämma hölls den 19 mars 2015. Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2015

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 11 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelsen har utbetalts med 47 999 kr.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 33 740 000 kr varav 16 820 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 31 200 000 kr samt lokaler 2 540 000 kr.

Årsavgifterna har under året höjts med 10 % från den 1 juli 2015.

Skatter och avgifter
För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1243 kr per bostadslägenhet under 2015, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

4

Flerårsöversikt (kr)	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**
Nettoomsättning	1 011 070	1 080 388	1 051 887	1 066 357
Resultat efter finansiella poster	-227 240	-433 375	-441 910	-150 481
Soliditet (%)	75,3	75,6	75,9	76,3
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	499	476	431	434
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 836	3 836	3 836	3 836
Elkostnad/kvm totalyta	16	14	16	14
Värmekostnad/kvm totalyta	117	117	120	124
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	22	25	20
Avsättnn underhållsfond/kvm tot.	55	55	55	36

Nettoomsättning - *Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.*
Resultat efter finansiella poster - *Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.*
Soliditet (%) - *Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.*

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-80 645
reservering yttre fond enligt stadgar	-101 220
årets förlust	-227 240
	-409 105

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-409 105

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			
Nettoomsättning	1	1 011 070	1 080 388
Summa rörelseintäkter		**1 011 070**	**1 080 388**
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-559 580	-831 825
Övriga externa kostnader	3	-138 482	-105 910
Arvoden och personalkostnader	4	-63 081	-63 082
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-332 009	-326 946
Summa rörelsekostnader		**-1 093 152**	**-1 327 763**
Rörelseresultat		**-82 082**	**-247 375**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		744	4 550
Räntekostnader och liknande resultatposter		-145 902	-190 550
Summa finansiella poster		**-145 158**	**-186 000**
Resultat efter finansiella poster		**-227 240**	**-433 375**
Resultat före skatt		**-227 240**	**-433 375**
Årets resultat		**-227 240**	**-433 375**

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	24 236 967	24 552 394
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	112 758	67 222
Summa materiella anläggningstillgångar		**24 349 725**	**24 619 616**
Summa anläggningstillgångar		**24 349 725**	**24 619 616**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		14 436	37 597
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	38 246	32 977
Summa kortfristiga fordringar		**52 682**	**70 574**
Kassa och bank			
Kassa och bank		413 476	306 033
Summa omsättningstillgångar		**466 158**	**376 607**
SUMMA TILLGÅNGAR		**24 815 883**	**24 996 223**

4

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 380 879	18 380 879
Fond för yttre underhåll		642 058	540 838
Summa bundet eget kapital		**19 022 937**	**18 921 717**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-181 865	352 730
Årets resultat		-227 240	-433 375
Summa fritt eget kapital		**-409 105**	**-80 645**
Summa eget kapital		**18 613 832**	**18 841 072**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 961 000	5 961 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		63 206	49 015
Övriga skulder		25 504	25 731
Förutbetalda avgifter och hyror		90 349	63 114
Upplupna kostnader	10	61 992	56 291
Summa kortfristiga skulder		**241 051**	**194 151**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**24 815 883**	**24 996 223**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER		
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	10 645 000	10 645 000
Summa ställda säkerheter	**10 645 000**	**10 645 000**
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år och följer Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Noter

Not Avskrivningar

Byggnader	0,83 %
VA-stammar	1,67 %
Fasad	2,50 %
Yttertak	2,50 %
Värmesystem	3,33 %
Vindsinredning	2,50 %
Balkonger	1,67 %
Elinstallation	1,67 %
Hiss	3,33 %
Tvättstuga	4,54 %
Fönster och dörrar	16,67 %
Ventilation	11,11 %
Värmeslingor tak	5,00 %
Maskiner	10,00 %

Not 1

	2015	**2014**
Årsavgifter bostäder	775 930	738 981
Hyresintäkter bostäder	49 572	49 086
Hyresintäkter lokaler	100 380	220 731
Hyresintäkter p-plats	50 260	51 240
Deb. fastighetsskatt	9 855	15 500
Pantförskrivningsavgift	4 893	440
Överlåtelseavgift	7 000	3 000
Administrativ avgift	0	100
Övriga fakturerade kostnader	1 236	1 236
Öres- och kronutjämning	56	74
Försäkringsersättning	10 303	0
Övriga rörelseintäkter	1 584	0
	1 011 069	**1 080 388**

Not 2 Fastighetskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel grundavtal	21 530	20 243
Fastighetsskötsel extradeb	1 328	0
Trädgårdsskötsel	0	1 052
Snöröjning/sandning	23 037	6 811
Städning grundavtal	30 363	24 960
Hyra av entrémattor	9 713	9 062
Brandskydd	6 213	0
Serviceavtal	0	10 660
Hiss serviceavtal	5 813	4 714
Tvättstuga	5 244	4 920
Trapphus	259	1 062
Dörrar och lås	0	31 225
Övriga gemensamma utrymmen	0	2 052
VA	10 756	112 549
Värme	0	11 074
Ventilation	0	2 480
El	22 972	5 022
Kabel-tv/bredband/porttele	1 749	0
Hissar	2 434	10 071
Portar	962	0
Gård	0	927
Garage och p-platser	313	0
Vattenskada	0	157 406
Elavgifter	29 222	25 901
Uppvärmning	214 988	214 125
Vatten	36 360	40 661
Sophämtning	22 698	22 698
Grovsopor	3 055	3 340
Fastighetsförsäkring	14 172	13 435
Kabel-tv	32 466	32 249
Fastighetsskatt	25 400	25 400
Kommunal fastighetsavgift	38 533	37 727
	559 580	**831 826**

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Förbrukningsmaterial	1 248	4 284
Hemsida	504	620
Administration, kontorsmateriel	4 665	3 135
Revisionsarvode extern revisor	23 642	21 069
Möteskostnader	10 504	0
Arvode ekonomisk förvaltn.	58 523	58 810
Extradeb. ekonomisk förvaltn.	4 438	4 734
Konsultarvoden	5 635	0
Bankkostnader	3 261	7 504
Juridisk konsultation	20 065	0
Medlems- och föreningsavgifter	4 800	4 800
Trivselkostnader	1 198	953
	138 483	**105 909**

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	48 000	48 000
Sociala avgifter	15 081	15 082
	63 081	**63 082**

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 431 874	20 339 023
Inköp	0	92 851
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**20 431 874**	**20 431 874**
Ingående avskrivningar	-2 294 976	-1 978 400
Årets avskrivningar	-315 427	-316 576
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 610 403**	**-2 294 976**
Utgående redovisat värde	**17 821 471**	**18 136 898**
Taxeringsvärden byggnader	16 920 000	16 920 000
Taxeringsvärden mark	16 820 000	16 820 000
	33 740 000	**33 740 000**
Bokfört värde byggnader	17 821 471	18 136 898
Bokfört värde mark	6 415 495	6 415 495
	24 236 966	**24 552 393**

Not 6 Maskiner

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	103 698	103 698
Inköp	62 118	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**165 816**	**103 698**
Ingående avskrivningar	-36 476	-26 106
Årets avskrivningar	-16 582	-10 370
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-53 058**	**-36 476**
Utgående redovisat värde	**112 758**	**67 222**

Not 7 Förutbetalda kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkring	4 811	4 549
Förutbetald kabel-TV	8 301	8 116
Förutbetalt avtal Securitas	5 703	0
Förutbetald hisservice	0	881
Förutbetald ekonomisk förvaltning	14 631	14 631
Förutbetalt medlemsskap Bostadsrätterna	4 800	4 800
	38 246	**32 977**

Not 8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåt. avgifter	Fond yttre underhåll	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 273 840	3 107 039	540 838	352 730	-433 375
Reservering yttre fond			101 220	-101 220	
Disposition av föregående års resultat:				-433 375	433 375
Årets resultat					-227 240
Belopp vid årets utgång	**15 273 840**	**3 107 039**	**642 058**	**-181 865**	**-227 240**

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank hypotek	4,32	2016-04-25	2 461 000	2 461 000
Swedbank hypotek	0,88	3 mån	2 300 000	2 300 000
Swedbank hypotek	0,91	3 mån	1 200 000	1 200 000
			5 961 000	**5 961 000**

Not 10 Upplupna kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	11 675	14 506
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	0	3 400
Upplupen kostnad el	7 570	7 103
Upplupen kostnad värme	27 332	31 283
Upplupen kostnad städning	6 674	0
Upplupen kostnad trädgårdsskötsel	1 350	0
Upplupen kostnad tvättstuga	4 549	0
Upplupen kostnad snöröjning	2 842	0
	61 992	**56 292**

Solna den 12 / 5 2016

Jon Widell
Ordförande

Jan Ek
Kassör

Andreas Hallberg
Sekreterare

Marcus Bühlund
Ledamot

Marcus Bühlund

Ingegerd Meurlin, suppleant
som ersätter Thure Boiertz

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 / 5 2016

Pricewaterhouse Coopers

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rådundaängen i Solna, org. nr 769605-2328

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rådundaängen i Solna för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rådundaängen i Solna för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 16 maj 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor