

Årsredovisning

för

Brf Råsunda 13

769606-5536

Räkenskapsåret

2017

Verksamhetsberättelse

Styrelsen informerar

Informationen i detta avsnitt, fram till "Förvaltningsberättelsen", är utöver den lagstadgade informationsgivningen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Denna separata del som vi kallar "Verksamhetsberättelse" är ämnad att ge fördjupad information om fastigheten, föreningen och ekonomin till medlemmar och andra intressenter.

Året i korthet

Kostnads- och intäktsbasen är i stort oförändrad, bortsett från råvindsprojektet. Vissa förändringar i råvindsförädlingen har skett, vilket fått till följd att åtgärdsplan numera ingår i samma projekt.

Styrelsen informerar om fastigheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet med beteckningen Plogen 13 och byggår 1937, belägen i Råsunda inom Solna kommun, med adress Råsundavägen förvärvades 2001-06-01. På fastigheten finns 1 (ett) bostadshus innehållande 11 (elva) lägenheter, varav samtliga är bostadsrätter.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetens totala byggnadsyta uppgår till 606,5 kvm, varav boytan uppgår till 540,5 kvm och lokalytan till 66 kvm. Tomtarealen är 515 kvm.

Lägenhetsfördelningen av de 11 lägenheterna är som följer:

1 rok	2 rok	3 rok
8 st	2 st	1 st

Lokaler

Inga lokaler hyrs ut f.n.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensam tvättstuga, cykelförråd. Enskilda vindsförråd tillhör varje lägenhet. Gemensam bakgård.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Arcada AB. Den löpande fastighetsskötseln har ombesörjts av Xlnt Allservice AB. Utöver detta har den tekniska fastighetsförvaltningen skötts av styrelsen.

Genomförda åtgärder under året

Inga större åtgärder under året.

Planerade åtgärder / underhåll

Konsultbolag har under åter drivit förädling av råvind. Byte av undercentral till fjärrvärme nära förestående.

Fastighetens tekniska status

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten.

År	Åtgärd
1989	Stambyten
2009	Byte av tvättmaskin, torktumlare och torkrumsfläkt

Styrelsen informerar om föreningen

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-01-04. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2001-05-30 och nuvarande stadgar registrerades 2016-03-11.

Styrelse

Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning.

Ludwig Ekström	Ordförande	Hela verksamhetsåret
Tobias Svensson	Ledamot	Hela verksamhetsåret
Katarina Dahl	Ledamot	Hela verksamhetsåret
Inge Stiernkort	Suppleant	Hela verksamhetsåret

Revisorer

Bo Rodebrant

Extern revisor, R&S Ekonomiservice AB

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört fem (5) protokollförda sammanträden. Årsstämman hölls den 2017-05-07.

Information och kommunikation

Kommunikation mellan föreningens medlemmar sker via mail samt, lappar i trappuppgången, samt per stadgeenligt brevutskick i medlemmarna brevlådor då detta krävs.

Avtal

Finns med följande företag:

Vattenfall	El
Comhem	TV/bredband
Solna sta/Norrenergi	Fjärrvärme
Xlnt Allservice AB	Städning
Sita	Sophämtning
City Hiss	Hissunderhåll
Arcada	Förvaltning
Solna Vatten	Vatten
Länsförsäkringar	Försäkring

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har två (2) Överlåtelser ägt rum.

Andrahandsuthyrning

En andrahandsuthyrning har beviljats under året.

Brf Råsunda 13 följer gängse lagar och regler gällande andrahandsuthyrningar. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs giltigt skäl, exempelvis tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte har möjlighet att bo i lägenheten. Om lägenheten hyrs ut i andra hand utan styrelsens tillstånd, kan bostadsrättsinnehavarens nyttjanderätt anses vara förverkad och föreningen förbehåller sig därmed rätten att uppsäga bostadsrättshavaren för avflyttning.

Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifter

Årsavgifterna förändrades senast 2014-04-01 genom en höjning med 10 procent, ingen höjning är planerad under 2018.

Enligt föreningens stadgar skall bostadsrättsinnehavarna betala årsavgift för finansiering av föreningens kostnader samt stadgeenliga avsättningar till fond för yttre underhåll. Det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna. Fördelningen av årsavgifterna är baserad på lägenheternas andelstal.

Underhåll

Brf Råsunda 13 har kontrakterat en byggnationskonsult under år 2017 för upprättande av åtgärdsplan. Denna åtgärdsplan kommer istället göras i samband med vindsförädlingen 2018. Underhållskostnader skall finansieras av stadgeenligt avsatta medel till fond och förvaltas i föreningens kassa.

Finansiering

Föreningens överskott för att spara för framtida underhåll är tillfredsställande. Samlade reserver är nominellt sett inte höga, men är acceptabla i ljuset av föreningens framtida underhållsbehov. Befintliga reserver är primärt placerade genom amortering på lånen vilket givit upphov till stort belåningsutrymme. Vid större underhåll nyttjas därmed belåning som främsta finansiering, tack vare föreningens höga soliditet. Föreningen har under 2016 påbörjat utredning av förädling av råvinden, vilket med stor sannolikhet kommer att resultera i en bättre ekonomi.

Brf Råsunda 13 kan bl. a. finansiera större framtida underhåll på följande sätt:

1. nyttjande av befintliga uppbådade reserver.
2. nyttjande av banklån.
3. kapitaltillskott via föreningens medlemmar.
4. direktförsäljning av lokalytor/råvind.
5. egenförädling och försäljning av lokalytor/råvind

Belåning

Belåningen uppgick vid bokslutet till 1 668 512 kr. Tremånaders rörlig ränta tillämpas. Amortering sker med 12 000 kr/år.

Föreningens lån vid förvärvet av fastigheten uppgick till 47 % av taxeringsvärdet vid tidpunkten. För aktuell belåningsgrad se tabellen med nyckeltal nedan. Belåningsgraden förändras dels vid amorteringar och dels vid ökning av taxeringsvärdet.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 11 140 000 kr, varav markvärde 5 189 000 kr och byggnaderna 5 951 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2017 har varit 1 315 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Nyckeltal

	2017	2016	2015	2014
Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta	648	648	648	633
Totala intäkter kr / kvm byggnadsyta	587	606	620	573
Drift, underhåll och förvaltn. kostn kr/kvm byggnadsyta	391	374	535	381
Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta	115	115	115	115
Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta	3 087	3 109	3 131	3 154
Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)	15	15	15	15
Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta	173	188	106	123
Avsättning underhållsfond kr / kvm byggnadsyta	58	58	58	58
Totala underhållsreserver i tkr	918	836	734	721

(Bostadsrättsyta 540,5 kvm, lokalyta 66 kvm samt byggnadsyta 606,5 kv)

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta

Anger den genomsnittliga uttagna årsavgiften av medlemmarna under året per kvadratmeter total bostadsrättsyta.

Totala intäkter kr / kvm byggnadsyta

Anger föreningens totala intäkter per kvadratmeter av den totala byggnadsytan. Intäkterna skall dels täcka de årliga utgifterna och bör dels täcka de beräknade kostnaderna för årets slitage på fastigheten..

Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta

Avskrivningar är en kostnad som inte genererar en utbetalning. Förutsatt att föreningens resultat täcker avskrivningarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser avskrivningarna skapar för framtida underhåll.

Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta

Ger en bild av medlemmarnas andel av föreningens banklån per kvadratmeter bostadsrättsyta.

Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)

Ger en bild av föreningens skuldsättning i förhållande till ett marknadsvärde (tax värde uppskattas till 75% av ett marknadsvärde)

Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta

Ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka utgifterna även räcker till reserver för framtida underhåll.

Avsättning underhållsfond kr / kvm byggnadsyta

Förutsatt att föreningens resultat är positivt och täcker avsättningen till underhållsfond enligt stadgarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser underhållsfonden skapar för framtida underhåll.

Totala underhållsreserver i tkr

Nyckeltalet anger de totala reserverna som föreningens ekonomi har genererat under åren och som återstår och kan användas för framtida underhåll. Reserven består av fyra reservgenererande poster; Ackumulerade avskrivningar, Fond för yttre underhåll, Balanserade resultat från tidigare år och erhållna Upplåtelseavgifter för tidigare hyresrätter upplåts med bostadsrätt.

Styrelsen för Brf Råsunda 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Förvaltningsberättelse

Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till utnyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Föreningen har sitt säte i Solna.

Medlemsinformation

Föreningen har 11 medlemslägenheter och därmed röstberättigade. Vid årets början hade föreningen 14 medlemmar. Under året har 2 lägenheter bytt ägare och därav har två (2) medlemmar beviljats utträde och fyra (4) personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 16 medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	356	368	360	347	322
Resultat efter finansiella poster	23	44	-45	4	-68
Soliditet (%)	80	79	79	79	78

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 757	300	322	-529	44	6 894
Disposition av föregående års resultat:			33	11	-44	0
Årets resultat					23	23
Belopp vid årets utgång	6 757	300	355	-518	23	6 917

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-518 677
årets vinst	22 715
	-495 962
behandlas så att	
Avsättes till fond för yttre underhåll	33 420
i ny räkning överföres	-529 382
	-495 962

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet.

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		356 101	367 638
Summa rörelseintäkter	1	356 101	367 638
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-206 179	-196 205
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-30 851	-30 702
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-70 190	-69 964
Summa rörelsekostnader		-307 220	-296 871
Rörelseresultat		48 881	70 767
Finansiella poster			
Räntekostnader		-26 166	-26 566
Resultat efter finansiella poster		22 715	44 201
Årets resultat	7	22 715	44 201

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	8 307 124	8 365 698
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	11 616
Pågående vindsförädling	10	172 428	21 375
Summa materiella anläggningstillgångar		8 479 552	8 398 689
Summa anläggningstillgångar		8 479 552	8 398 689
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	11	159 351	282 495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 913	9 193
Summa kortfristiga fordringar		171 264	291 688
Summa omsättningstillgångar		171 264	291 688
SUMMA TILLGÅNGAR		8 650 816	8 690 377

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 757 499	6 757 499
Upplåtelseavgifter		299 501	299 501
Fond för yttre underhåll	12	355 805	322 385
Summa bundet eget kapital		7 412 805	7 379 385
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-518 677	-529 458
Årets resultat		22 715	44 201
Summa fritt eget kapital		-495 962	-485 257
Summa eget kapital		6 916 843	6 894 128
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	1 656 512	1 668 512
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	12 000	12 000
Leverantörsskulder		29 962	20 232
Skatteskulder		0	38 161
Övriga skulder		2 017	2 017
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		33 482	55 327
Summa kortfristiga skulder		77 461	127 737
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 650 816	8 690 377

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader (100 år)	1 %
Inventarier, verktyg och installationer (10 år)	10 %

Not 1 Rörelseintäkter

	2017	2016
Årsavgifter	350 221	350 221
Förhöjd årsavgift andrahandsuthyrning	2 240	8 860
Övriga intäkter	55	6 999
Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	3 584	1 558
	356 100	367 638

Not 2 Fastighetsskötsel

	2017	2016
Städning, entreprenad	12 924	12 636
Fastighetsskötsel gård beställning	0	1 560
Hiss	2 644	2 626
Övrig fastighetsskötsel	1 635	220
	17 203	17 042

Not 3 Reparationer

	2017	2016
Reparation tvättstuga	3 502	0
Reparation lås	1 832	4 347
Övriga reparationer	0	1 094
	5 334	5 441

Not 4 Periodiskt underhåll

	2017	2016
Periodiskt underhåll värmeanläggning	11 850	0
	11 850	0

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2017	2016
Fastighetsel	28 454	26 781
Uppvärmning	79 604	84 401
Vattenkostnader	13 616	12 545
Sophantering	10 974	11 343
Försäkring	18 248	18 453
Kommunikation (TV, Tele, IT)	3 030	2 852
Fastighetsskatt	17 865	17 348
	171 791	173 723

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2017	2016
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning Arcada AB	26 236	25 944
Revisionsarvode (extern)	0	2 500
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	3 584	1 558
Övriga förvaltningskostnader	1 031	700
	30 851	30 702

Not 7 Årets resultat

Uppställningen nedan justerar årets resultat för periodiskt återkommande underhållskostnader samt bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader. Det justerade resultatet benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2017	2016
Årets resultat	22 715	44 201
Justering för avskrivningskostnader	70 190	69 964
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	11 850	0
Underhållsöverskott	104 755	114 165

Byggnadsytan är 606 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 173 kr/kvm (188 kr/kvm)

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 100-200 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 065 897	9 065 897
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 065 897	9 065 897
Ingående avskrivningar	-700 199	-641 625
Årets avskrivningar	-58 574	-58 574
Utgående ackumulerade avskrivningar	-758 773	-700 199
Utgående redovisat värde	8 307 124	8 365 698
Taxeringsvärden byggnader	5 951 000	5 951 000
Taxeringsvärden mark	5 189 000	5 189 000
	11 140 000	11 140 000
Bokfört värde mark	3 208 506	3 208 506
	3 208 506	3 208 506

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	102 390	102 390
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 390	102 390
Ingående avskrivningar	-90 774	-79 384
Årets avskrivningar	-11 616	-11 390
Utgående ackumulerade avskrivningar	-102 390	-90 774
Utgående redovisat värde	0	11 616

Not 10 Pågående vindsförädling

	2017-12-31	2016-12-31
Nedlagda kostnader projekt vindsförädling	172 428	21 375
	172 428	21 375

Not 11 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2017-12-31	2016-12-31
Bankkonto i SHB hos ekonomisk förvaltare	157 185	282 495
Skattefordran	2 166	0
	159 351	282 495

Not 12 Fond för yttre underhåll

	2017-12-31	2016-12-31
Belopp vid årets ingång	322 385	326 497
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	33 420	35 142
Ianspråktaget ur fonden för underhåll	0	-39 254
Belopp vid årets utgång	355 805	322 385

Not 13 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	1 608 512	1 620 512
	1 608 512	1 620 512

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek	1,55	3-mån	500 000	500 000
Stadshypotek	1,55	3-mån	868 512	880 512
Stadshypotek	1,55	3-mån	300 000	300 000
			1 668 512	1 680 512
Kortfristig del av långfristig skuld			12 000	12 000

Not 15 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	4 754 000	4 754 000
	4 754 000	4 754 000

Råsunda 2018-05-09

Tobias Svensson

Katarina Dahl

Ludwig Ekström

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-

Bo Rodebrant
Revisor