

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Råsundavägen 51

Org.nr. 769614-5718

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	10

Brf Råsundavägen 51

Org.nr. 769614-5718

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Råsundavägen 51 som registrerades hos Bolagsverket den 1 juni 2006 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Fastigheten Solna Harven 2 förvärvades den 30 oktober 2019. BOA 1 058 kvm. LOA 274 kvm. Markareal 785 kvm. Taxeringsvärde 2019 tkr 33 159 varav byggnad tkr 16 759 och mark tkr 16 400. Värdeår 1942.

I fastigheten finns 28 bostadslägenheter varav 22 st är upplåtna med bostadsrätt och 6 st med hyresrätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad med tillägg av styrelseansvarsförsäkring genom Brandkontoret.

Styrelse och revisor

Veronica Flykt	Styrelseledamot och ordförande
Helena Larsson	Styrelseledamot
Christa Akola	Styrelseledamot
Birgitta Brolin	Styrelseledamot

Revisor: Aukt. revisor Eva Stein

Föreningsfrågor och medlemmar

Styrelsen har under ombildningsperioden haft ett antal möten samt hållt köpestämma. Efter fastighetsförvärvet har styrelsen haft kontakt i ett antal förfrågningar bl.a gällande förvaltningsuppdrag.

Antalet medlemmar vid tiden före fastighetsköpet	23
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	0
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång	25

Föreningen är ur skattesynpunkt en äkta bostadsrättsförening

Vidtaget under året

Förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Bergman & Partner som även låg bakom arbetet med ombildningen. Föreningen tog in 5 offerter angående teknisk förvaltning. Beslut togs att teckna avtal med Cortea Bygg och förvaltning.

El i källare

Byte av befintlig armatur till LED samt nya kablar till rörelsestyrda armaturer. Valde det senaste och bästa miljö/energibesparande alternativet. Arbetet utfördes av Stockholms El och Kyla.

Städning

Avtal med samma städfirma som tidigare städade gemensamma utrymmen, Aktiebolaget Stockholm supportgroup.

Värme och vatten

Föreningen har vattenburen värme som försörjs av fjärrvärme ifrån Norrenergi.

Sophantering

Hushållssopor hämtas en gång i veckan, Stockholm Vatten och Avfall är ansvariga för sophämtningen.

Tak

Rensning av takfötter, hängrännor och stuprör. Kompletterade även utkastare till de stuprör där det fattades. Arbetet utfört av Takdax. Tecknat avtal med TakDax att ta hand om snöskottning av tak under vintern

Lokaler

En av föreningens totalt tre hyreslokaler har blivit vakant. Ingen ny hyresgäst är aktuell. Föreningen väljer att behålla lokalen tills vidare.

Parkeringsplatser

Brf Råsundavägen 51

Org.nr. 769614-5718

Två parkeringsplatser på föreningens mark hyrs ut till Carglass. Avtalet förlängs med 1 månad vid utebliven uppsägning.

Gemensam aktivitet

Anordnades en dag för krattning av löv på baksidan där det var frivilligt för medlemmar att hjälpa till. Bjöds på fika.

Övrigt

Föreningen drabbades av en vattenläcka från ett element i en bostad. Blev ingen större skada.

Förväntas hända år 2020

I underhållsplanen noteras att stigarventilerna på radiatorstigarna är från byggnadsåret och går inte att justeras. I och med händelsen av läckage av ett element bör vi se närmare på arbete med att byta ut ventilerna. Offerter kommer att begäras in.

Avloppsrören underkällaren är inte bytta i samband med att övriga rör byttes ut. Spolning och filmning av rör bör utföras. Offerter kommer att begäras in. Rökgasluckorna och övrig brandsäkerhet i huset bör ses över.

Föreningens säte är Solna

Flerårsöversikt

	2019
Nettoomsättning	210 609
Resultat efter finansiella poster	16 470
Soliditet (%)	67,15
Balansomslutning	54 342 328
Belåning per kvm	16 635
Årsavgift per kvm	535

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavg	Yttre fond	Årets resultat	fritt e kapital
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	0	0	0	0	0
Ökning av insatskapital	36 478 839	0			
Årets resultat					16 470
Belopp vid årets utgång	36 478 839	0		16 470	16 470

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	16 470
	<hr/>
	16 470

Förslag till disposition:

Avsättning till reservfond	20 000
Balanseras i ny räkning	-3 530
	<hr/>
	16 470

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

✓

Brf Råsundavägen 51

Org.nr. 769614-5718

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	<u>210 609</u>	<u>0</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		210 609	0
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	3	-95 942	0
Övriga externa kostnader	4	-15 478	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-49 572</u>	<u>0</u>
Summa rörelsekostnader		-160 992	0
Rörelseresultat		49 617	0
Finansiella poster			
Räntekostnader		<u>-33 147</u>	<u>0</u>
Summa finansiella poster		-33 147	0
Resultat efter finansiella poster		16 470	0
Resultat före skatt		16 470	0
Årets resultat		<u>16 470</u>	<u>0</u>

Brf Råsundavägen 51

Org.nr. 769614-5718

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader

5

30 484 857

0

Mark

21 218 443

0

Värdehöjande renovering

102 4770**Summa materiella anläggningstillgångar**

51 805 777

0

Summa anläggningstillgångar

51 805 777

0

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12 5790**Summa kortfristiga fordringar**

12 579

0

Kassa och bank

Kassa och bank

2 523 9720**Summa kassa och bank**

2 523 972

0

Summa omsättningstillgångar

2 536 551

0

SUMMA TILLGÅNGAR**54 342 328****0**

Brf Råsundavägen 51

Org.nr. 769614-5718

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

36 478 839

0

Yttre fond

00**Summa bundet eget kapital**

36 478 839

0

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

0

0

Årets resultat

16 4700**Summa fritt eget kapital**

16 470

0

Summa eget kapital

36 495 309

0

Långfristiga skulder

6

Föreningslån

17 600 0000**Summa långfristiga skulder**

17 600 000

0

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

17 818

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

229 2010**Summa kortfristiga skulder**

247 019

0

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**54 342 328****0** ✓

Brf Råsundavägen 51

Org.nr. 769614-5718

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		49 617	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		49 572	0
Erlagd ränta		-33 147	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>66 042</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-12 579	0
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		17 818	0
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		229 201	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>300 482</u>	<u>0</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark		-51 752 300	0
Värdehöjande renovering		-103 049	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-51 855 349</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamheten			
Medlemsinsatser		36 478 839	0
Upptagna långfristiga lån		17 600 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>54 078 839</u>	<u>0</u>
Årets kassaflöde		<u>2 523 972</u>	<u>0</u>
Likvida medel vid årets slut		<u>2 523 972</u>	<u>0</u>

Brf Råsundavägen 51

Org.nr. 769614-5718

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Värdehöjande renovering	30

Noter till resultaträkningen

Not 2	Netoomsättning	2019	2018
	Årsavgifter	72 134	0
	Hysesintäkter	62 700	0
	Lokalhyra	75 775	0
		<hr/> 210 609	<hr/> 0

Not 3	Direkta fastighetskostnader	2019	2018
	Värme, fjärrvärme	42 212	0
	Vatten o avlopp	4 073	0
	El	5 711	0
	Renhållning	3 490	0
	Städning	2 286	0
	Rep o underhåll	4 200	0
	Gård	1 589	0
	Nycklar	899	0
	Fastighetsförsäkring	23 204	0
	Kommunal fastighetsavgift/skatt	8 278	0
		<hr/> 95 942	<hr/> 0

Not 4	Övriga fastighetskostnader	2019	2018
	Förbrukningsmaterial	2 651	0
	Bankkostnader	2 827	0
	Ekonomisk förvaltning	10 000	0
		<hr/> 15 478	<hr/> 0

v

Noter till balansräkningen

Brf Råsundavägen 51

Org.nr. 769614-5718

NOTER

Not 5	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Inköp byggnad	30 533 857	0
	Inköp mark	21 218 443	0
	Värdehöjande renovering	103 049	0
	Utgående anskaffningsvärden	51 855 349	0
	Ingående avskrivningar	0	0
	Årets avskrivningar	-49 572	0
	Utgående avskrivningar	-49 572	0
	Redovisat värde	51 805 777	0
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	16 400 000	0
	Byggnader	16 759 000	0
		33 159 000	0
Not 6	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Förfaller 2022-10-30, rta 1,060%	8 800 000	0
	Förfaller 2024-10-30, rta 1,200%	8 800 000	0
		17 600 000	0

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 600 000	0
	Summa ställda säkerheter	17 600 000	0

Not 8 Eventualförpliktelser
Inga förpliktelser

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Solna den 10 maj 2020

Veronica Flykt

Veronica Flykt
Ordförande

Helena Larsson

Helena Larsson

Christa Akola

Christa Akola

Birgitta Brolin

Birgitta Brolin

Min revisionsberättelse har lämnats den

14/6 2020

Eva Stein

Eva Stein
Aukt.revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Råsundavägen 51
Org.nr 769614-5718

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Råsundavägen 51 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Råsundavägen 51 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

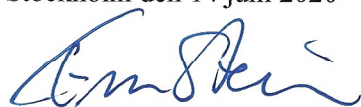
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 14 juni 2020



Eva Stein

Auktoriserad revisor