

# Årsredovisning

2014-04-14 - 2014-12-31  
Brf Råsundavägen 69 i Solna  
Org.nr 769627-9681



## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	13

### Kontaktinformation

Marielle Rommel, Råsundavägen 69 A, 169 57 Solna

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

0752-46 46 20 (kundsupport)

[backoffice@deloitte.se](mailto:backoffice@deloitte.se)

[www.deloitte.se](http://www.deloitte.se)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

**Föreningens fastighet**, Solna Plogan 1 i Solna kommun förvärvades 2014-06-17.

Vid fastighetsköpet köpte föreningen även samtliga aktier i Mikalo 2 AB. Bolaget likviderades den 2014-12-23.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Råsundavägen 69 A-C. Fastigheten byggdes 1931 och har värdeår 1931.

**Lägenheter och lokalers yta.** Den totala byggnadsytan uppgår till 1689 kvm, varav 1398 kvm utgör lägenhetsyta och 291 kvm lokalyta. I föreningen finns tre parkeringsplatser och ett garage. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

Lägenhetsfördelning:

14 st 1 rum och kök  
5 st 2 rum och kök  
1 st 3 rum och kök  
3 st 4 rum och kök  
1 st 6 rum och kök

Av dessa lägenheter är 22 upplåtna med bostadsrätt och två med hyresrätt.

Föreningen har tre uthyrda lokaler, samt en garagelokal som är uthyrd.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är  
Restaurang, avtal till 2017-09-30  
Elfirma avtal till 2015-09-30  
Modist, avtal till 2017-09-30  
Fastighetsförvaltning, avtal till 2015-09-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 17,5 % av föreningens totala intäkter.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Folksam. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

**Tekniska beskrivningen** av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2014-04-14 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-05-21. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2014-04-14.

**Föreningens skattemässiga status** är att betrakta som en oäkta förening under verksamhetsåret 2014, för att övergå till att vara ett äkta privatbostadsförening från och med år 2015.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

## Medlemsinformation

**Medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till noll medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 36. Antalet medlemmar som avgått under året är fem. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 31. Under året har fyra överlåtelser skett och inga upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut två bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.



**Styrelsen** har sedan ordinarie (extra) föreningsstämma, 2014-08-21 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Marielle Rommel	ledamot/Ordf
Robert Stjern Dahl	ledamot/Sekr.
Suzanne Standfast	ledamot/Kassör
Rolf Ekvall	suppleant
Tobias Fransson	suppleant

Till **revisionsbolag** har Deloitte AB valts, med granskande revisor Andreas Wassberg.

**Valberedningen** består av Kristin Bjälstam och Rolf Cedergren, varav den förstnämnde är sammankallande.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts sedan extra bolagsstämma har uppgått till fyra st. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

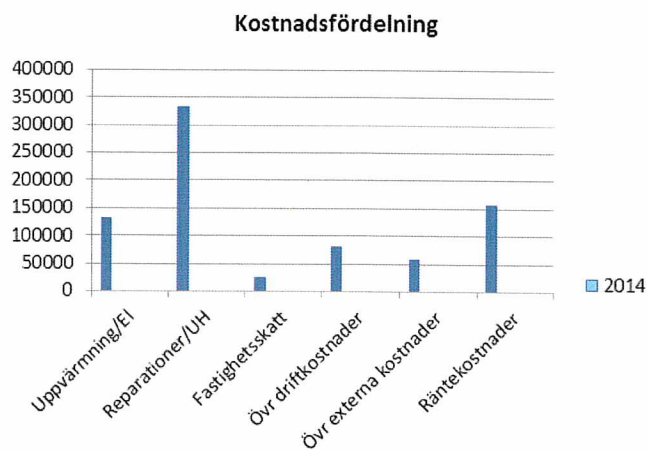
### Händelser under räkenskapsåret

**Ekonomisk förvaltning** har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Föreningen har under året tecknat följande väsentliga avtal, utöver de avtal som övertogs i samband med fastighetsköpet och i samband med detta omförhandlades:

- ÅF Infrastruktur AB
- Sarab Entreprenad AB

**Föreningens resultat** för år 2014 är -308 Kkr. Föreningen har bedrivit verksamhet från 2014-06-17.



Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Föreningens enskilt största kostnadspost är kostnaden för pågående stambytte då föreningen enligt regelverket K2 kostnadsfört hela hittills fakturerad kostnad. Stambyttet beräknas vara klart 2015.

### Händelser efter räkenskapsåret

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1-0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Föreningen har utöver detta valt att göra avsättning med hela det likviditetsmässiga överskottet. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. Styrelsen har för avsikt att ta fram en projektplan för kommande underhållsåtgärder.





## Flerårsöversikt

Nyckeltal per bokslutsdagen	2014
Omsättning, Kkr	614 773
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-308 072
Soliditet, %	75%
Genomsnittlig Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	628
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 587
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	31 905
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,33%
Fastighetens belåningsgrad, % *	62%

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde. Omsättning och resultat efter finansiella poster har redovisats för perioden 17 juni-31 december. I övrigt har räknats nyckeltal med utgångspunkt från helår.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	0
Årets resultat	-308 072
	<hr/>
	-308 072
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	115 662
I ny räkning överföres	-423 734
	<hr/>
	-308 072

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.



## RESULTATRÄKNING

		2014-04-14
	Not	2014-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>		
Nettoomsättning	1	614 773
		<u>614 773</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Driftskostnader	2	-600 078
Övriga externa kostnader	3	-52 033
Personalkostnader		-12 091
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-120 310</u>
		-784 512
<b>Rörelseresultat</b>		-169 739
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-12 000
Ränteintäkter		31 779
Räntekostnader		<u>-158 112</u>
		-138 333
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-308 072
<b>Årets resultat</b>		<b>-308 072</b>

## BALANSRÄKNING

2014-12-31

	Not	
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	4	47 870 120
		<u>47 870 120</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		47 870 120
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Kundfordringar		20 900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	13 229
		<u>34 129</u>
<b>Kassa och bank</b>		6 573 861
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		6 607 990
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>54 478 110</b>

## BALANSRÄKNING

2014-12-31

	Not	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	6	
<b>Bundet eget kapital</b>		
Eget kapital ekonomisk förening		40 902 425
		<u>40 902 425</u>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Årets resultat		-308 072
		<u>-308 072</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>40 594 353</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	7	
Skulder till kreditinstitut		13 492 012
Övriga skulder		6 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>13 498 012</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder		79 992
Leverantörsskulder		33 318
Övriga skulder		8 023
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	264 412
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>385 745</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>54 478 110</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>		
<b>Ställda säkerheter</b>		
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar</b>		
Fastighetsinteckningar		13 612 000
		<u>13 612 000</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga





## KASSAFLÖDESANALYS

2014-04-14

2014-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-169 739
Justering för avskrivningar	120 310
Erhållen ränta mm	31 779
Erlagd ränta	-158 112

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-175 762

### Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital

Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-20 900
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-13 229
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	33 318
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	272 435

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

95 862

### Investeringsverksamheten

Förvärv av byggnader och mark	-47 990 430
Reaförlust vid likvidation av bolag	-12 000

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

-48 002 430

### Finansieringsverksamheten

Medlemsinsatser	40 902 425
Upptagna långfristiga lån	13 498 012
Ändring kortfristiga finansiella skulder	79 992

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

54 480 429

### Förändring av likvida medel

6 573 861

Likvida medel vid årets början

0

Likvida medel vid årets slut

6 573 861



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### *Redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 100 år, 1 %

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Fastighetskatt/Fastighetsavgift*

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1217 kr per lägenhet. För lokaler beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

#### *Fond för yttre underhåll*

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

#### *Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

#### *Personal*

Föreningen har inte haft några anställda. Arvodet om 6 571 kr inkl. soc.avgifter har belastat räkenskapsåret. Extra ersättning för utfört arbete av styrelsen har utgått med 31 672 kr inkl soc.avgifter, av detta belopp avser 26 153 kr ersättning för arbete i samband med stambyte.

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

<b>Not 1 Nettoomsättning</b>	<b>2 014</b>
Hysesintäkter bostäder	48 166
Hysesintäkter lokaler inkl skatt	74 335
Årsavgifter bostäder	433 792
Hysesintäkter p-plats/garage	50 869
Hysesintäkter förråd	5 385
Övriga intäkter	2 226
	<hr/>
	614 773



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 2 Driftskostnader</b>	<b>2 014</b>
Fastighetsskötsel och städning samt yttre skötsel	26 532
Reparationer	13 844
Stambyte pågående arbete	343 420
Fastighetsel	15 115
Fjärrvärme	117 616
Vatten och avlopp	16 027
Sophantering	24 903
Fastighetsförsäkring	9 775
Fastighetskatt/avgift	26 447
Kabel-TV	3 683
Övriga kostnader	2 716
	<hr/>
	600 078
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>	<b>2 014</b>
Kameral förvaltning	28 343
Revision	14 637
Serviceavgifter	4 530
Bankkostnader	846
Övriga kostnader	3 677
	<hr/>
	52 033
<b>Not 4 Byggnader och mark</b>	<b>2014-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	0
Inköp	47 990 430
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 990 430
Ingående avskrivningar	0
Årets avskrivningar	-120 310
Utgående ackumulerade avskrivningar	-120 310
Utgående redovisat värde	47 870 120
Redovisat värde byggnader	22 057 997
Redovisat värde mark	25 812 123
	<hr/>
	47 870 120
<i>Taxeringsvärde</i>	
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	26 875 000
varav byggnader:	12 435 000



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2014-12-31

Fastighetsförsäkring	8 244
Securitas	3 283
Com Hem	1 702
	<hr/>
	13 229

### Not 6 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0				
Ökning av medlemsinsatser	40 902 425				
Årets förlust					-308 072
Belopp vid årets utgång	40 902 425				-308 072

### Not 7 Långfristiga skulder

2014-12-31

Amortering inom 2 till 5 år	319 968
Amortering efter 5 år	13 172 044
	<hr/>
	13 492 012

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2014	Skuld per 2014-12-31
Stadshypotek	2016-06-01	2,15		4 537 333
Stadshypotek	2017-06-01	2,40	39 996	4 497 338
Stadshypotek	2015-03-17	1,84		4 537 333
Avgår kortfristig del				-79 992
			39 996	<hr/>
				13 492 012



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 8 Upplupna kostnader och förutbet intäkter

2014-12-31

Upplupen räntekostnad	2 638
Upplupen kostn för pant och överlåtelser	2 220
Upplupna kostn gm utlägg M Rommel	2 462
Upplupen kostn stambyte ÅF	73 185
Upplupen kostn fastighetsel	2 564
Upplupen kostn fjärrvärme	36 969
Upplupen kostn revision	14 637
Upplupen kostn trappstädning	6 962
Förutbetalda hyror och avgifter	84 532
Upplupna arvoden och soc.avg	12 091
Upplupna arvoden och soc.avg stambyte	26 152
	<hr/>
	264 412

Stockholm 2015-04-27

Marielle Rommel

Robert Stjerndahl

Suzanne Standfast

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/4 . 2014

Deloitte AB

Andras Wassberg  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till föreningsstämman i Brf Råsundavägen 69 i Solna Organisationsnummer 769627-9681

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört revision av årsredovisningen för Brf Råsundavägen 69 i Solna för räkenskapsåret 2014-04-14–2014-12-31.

#### 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.

#### Revisorns 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. Revisor 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 Brf Råsundavägen 69 i Solnas finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Råsundavägen 69 i Solna för räkenskapsåret 2014-04-14–2014-12-31.

#### 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.

#### Revisorns 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.

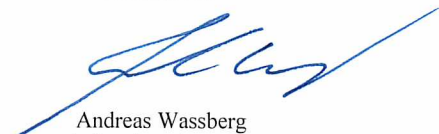
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Östersund den 28 april 2015  
Deloitte AB



Andreas Wassberg  
Auktoriserad revisor

## Förtydligande angående resultatrapport för Brf Råsundavägen 69

2014

**Årets resultat enligt resultaträkningen** -308 072

**Likviditetsmässiga justeringar för verksamheten**

Exkludering avskrivning vilket inte är pengar som betalas ut 120 310

Inkludering av utgifter som inte påverkar verksamhetsresultatet men påverkar likviditeten

Årets löpande amorteringar -39 996

---

**Likviditetsmässigt resultat för verksamheten** -227 758

---

**Ytterligare uppgifter angående föreningen ekonomi**

Reservation av medel för framtida underhåll - avsättning till yttre fond enl stadgar -80 625

Extra avsättning till framtida underhåll -35 037

**Uppläsning om finansiering av underhållskostnader**

Underhållskostnad i resultaträkning som finansierats i samband med köpet 343 420

**Likvida tillskott av engångskaraktär**

Upplåtelse av lägenhet (redovisas enbart i balansräkning) 0

**Likvida uttag av engångskaraktär**

Extra amortering

**Kostnader av engångskaraktär (Ingår i resultaträkning)**

Mäklararvode vid lägenhetsupplåtelse 0

Renoveringskostnad inför lägenhetsupplåtelse 0

---

**Likviditetsmässig förändring för föreningen** 0

---