

Årsredovisning för

Brf Råstensgatan 4

769604-5405

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Råstensgatan 4 (769604-5404) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 — 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-23. Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-25 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Tallbacken 1 i Sundbybergs kommun omfattande adressen Råstensgatan 4. Bostadsrättsföreningen Råstensgatan 4 byggdes år 1946. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
34	lägenheter, bostadsrätt	1 640,3
1	lägenheter, hyresrätt	54,2
0	lokaler, bostadsrätt	0
2	lokaler, hyresrätt	205

På föreningens fastighet finns 14 parkeringsplatser varav 14 hyrs ut till medlemmar och hyresgäster och 0 används som gästparkering.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-27. På stämman deltog 12 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Jonas Ericsson	Ordförande
Ann-Charlotte Lilja	Sekreterare
Alexander Neumann	Ekonomiansvarig
Maria Molander	Inomhusansvarig
Jacob Bemgård	Utomhusansvarig

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Joakim Häll med Jörgen Götehed som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2002	Stambyte VA och el
2007	Nya säkerhetsdörrar
2008	Ny fjärrvärmeväxlare
2011	Ny puts på fasad och nya balkonger
2012	Trädgården renoverad
2015	Torkrum inrett till övernattningsrum
2016	Omasfaltering av parkeringen
2018	Nya tvättmaskiner och nytt torkskåp
2018	Snörasskydd på taket

Ingen höjning av avgifterna under 2019.

Under 2020 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har fortsatt arbetet med att se över föreningens utgifter och intäkter. Som ett led i detta kommer parkeringshyran höjas stegvis under 2020 och från 1 januari 2021 kommer den vara 700 kr/mån. Även hyran för hyreslägenheten kommer höjas under 2020.

Under året har en underhållsplan fastställts.

Föreningen har tecknat en kollektiv bostadsrättsförsäkring med IF.

Liksom året innan anlätades Sjölanders mark & trädgård för skötseln av trädgården och Maries Puts & Städ för trapphusstädningen.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 47 st. Under året har 7 st. tillkommit samt 5 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 49 st.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 242	1 221	1216	1186
Resultat efter fin. poster (tkr)	-72	-133	-96	-367
Soliditet (%)	73,9	73,6	74	73

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	12 858 198	5 800 175	177 147	-2 858 345	-133 473	15 843 702
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			88 524	-88 524		
Balanseras i ny räkning				-133 473	133 473	
Årets resultat					-72 339	-72 338
Belopp vid årets utgång	12 858 198	5 800 175	265 671	-3 080 342	-72 339	15 771 364

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-3 080 342
Årets resultat	-72 338
Totalt	-3 152 680
Avsättning till yttre fond	116 175
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-3 268 855
Summa	-3 152 680

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 242 423	1 220 540
Summa rörelseintäkter		1 242 423	1 220 540
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-844 156	-885 863
Övriga externa kostnader	4	-19 985	-19 860
Personalkostnader och arvoden	5	-41 061	-35 776
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-340 632	-340 637
Summa rörelsekostnader		-1 245 834	-1 282 136
Rörelseresultat		-3 411	-61 596
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 928	-71 875
Summa finansiella poster		-68 928	-71 875
Resultat efter finansiella poster		-72 339	-133 471
Resultat före skatt		-72 339	-133 471
Årets resultat		-72 339	-133 473

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	20 173 084	20 502 220
Inventarier, maskiner och installationer	7	92 016	103 512
Summa materiella anläggningstillgångar		20 265 100	20 605 732
Summa anläggningstillgångar		20 265 100	20 605 732
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1	1
Övriga fordringar		2 619	2 626
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 452	6 257
Summa kortfristiga fordringar		12 072	8 884
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		1 076 791	901 387
Summa kassa och bank		1 076 791	901 387
Summa omsättningstillgångar		1 088 863	910 271
SUMMA TILLGÅNGAR		21 353 963	21 516 003

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 658 373	18 658 373
Fond för yttre underhåll		265 671	177 147
Summa bundet eget kapital		18 924 044	18 835 520
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 080 342	-2 858 345
Årets resultat		-72 339	-133 473
Summa fritt eget kapital		-3 152 681	-2 991 818
Summa eget kapital		15 771 363	15 843 702
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 294 449	5 360 449
Summa långfristiga skulder		5 294 449	5 360 449
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		73 524	86 300
Skatteskulder		4 414	7 045
Övriga skulder		22 460	22 340
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		187 753	196 167
Summa kortfristiga skulder		288 151	311 852
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 353 963	21 516 003

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Anskaffningskostnad</i>	<i>Anskaffningsår</i>	<i>% per år</i>	<i>% föregående år</i>
Byggnad	10 417 375	2000	1,85%	1,85%
Ombyggnad, stambyte	7 060 792	2002	1,85%	1,85%
Postboxar	86 985	2007	6,67%	6,67%
Inventarier	85 739	2001-2008	Helt avskrivna	Helt avskrivna
Källsorteringsskåp	13 438	2011	Helt avskriven	Helt avskriven
Torkskåp och tvättmaskiner	115 013	2018	10%	-

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	929 005	928 999
Hyror	304 160	283 358
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 258	8 183
	1 242 423	1 220 540

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Drift		
Fastighetsskötsel	62 781	58 047
Städning	33 570	39 494
Tillsyn, besiktning, kontroller	-	28 088
Trädgårdsskötsel	31 252	31 752
Snöröjning	10 155	3 125
Reparationer	37 683	51 756
El	43 745	46 426
Uppvärmning	251 475	258 526
Vatten	74 439	69 632
Sophämtning	64 706	57 270
Försäkringspremie	34 612	24 806
Fastighetsavgift bostäder	48 195	46 795
Fastighetsskatt lokaler	9 250	9 080
Övriga fastighetskostnader	3 006	4 519
Förvaltningsarvode ekonomi	82 398	82 620
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	5 938
Panter och överlåtelse	17 819	11 917
Juridiska åtgärder	30 325	-
Övriga externa tjänster	8 745	10 218
	844 156	840 009
Underhåll		
Övrigt	-	45 854
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	844 156	885 863

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	2 860	2 860
Revisionarvode	17 125	17 000
Summa	19 985	19 860

Not 5 Personalkostnader och arvoden

<i>Löner, arvoden och sociala kostnader</i>	2019	2018
Styrelsearvode	31 195	27 250
Sociala kostnader	9 866	8 526
	41 061	35 776

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	10 504 360	10 504 360
-Ombyggnad	7 060 792	7 060 792
-Mark	6 003 450	6 003 450
	<u>23 568 602</u>	<u>23 568 602</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 066 382	-2 737 246
-Årets avskrivning enligt plan	-329 136	-329 136
	<u>-3 395 518</u>	<u>-3 066 382</u>
Redovisat värde vid årets slut	20 173 084	20 502 220
Taxeringsvärde		
Byggnader	18 525 000	15 708 000
Mark	20 200 000	13 800 000
	<u>38 725 000</u>	<u>29 508 000</u>
Bostäder	37 800 000	28 600 000
Lokaler	925 000	908 000
	<u>38 725 000</u>	<u>29 508 000</u>

Not 7 Invenatarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	214 190	99 177
-Nyanskaffningar	-	115 013
	<u>214 190</u>	<u>214 190</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-110 678	-99 177
-Årets avskrivning enligt plan	-11 496	-11 501
	<u>-122 174</u>	<u>-110 678</u>
Redovisat värde vid årets slut	92 016	103 512

Not 8 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	1 076 791	901 387
Summa	1 076 791	901 387

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Kreditgivare</i>	<i>Villkors- ändrings- dag</i>	<i>Räntesats 2019-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2019-12-31</i>	<i>Amorterat under 2019</i>	<i>Skuldbelopp 2018-12-31</i>
Stadshypotek	2023-09-30	1,59%	973 129	18 000	991 129
Stadshypotek	2022-09-30	1,34%	2 396 856	24 000	2 420 856
Stadshypotek	2021-09-30	1,10%	1 924 464	24 000	1 948 464
			5 294 449	66 000	5 360 449
Varav långfristig del			5 228 449		5 294 449
Varav kortfristig del			66 000		66 000

Beräknad låneskuld om fem år är 4 964 449 kr

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras inom ett år.
Inget av föreningens lån kommer att villkorsändras inom ett år.
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre löptid än ett år.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	11 800 000	11 800 000
Summa ställda säkerheter	11 800 000	11 800 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2020 - -

Jonas Ericsson
Ordförande

Jacob Bengård

Maria Molander

Ann-Charlotte Lilja

Alexander Neumann

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020 - -

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB