

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Råstasjön

Org.nr. 715200-1348

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31

Innehåll

Sida

| | |
|--|----|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 5 |
| - balansräkning | 6 |
| - ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | 7 |
| - tilläggsupplysningar | 8 |
| - underskrifter | 10 |

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen registrerades i Länsstyrelsen 1957-11-01.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sjövägen 2, kvarteret Tärnan 1, i Solna stad. Föreningens 45 lägenheter och 3 lokaler upplåts samtliga med bostadsrätt.

Föreningen har 67 medlemmar, av 48 objekt.

Styrelse

Styrelsen har fram tills årsstämma 2013-04-24 haft följande sammansättning:

Andreas Engström, ordförande
Henrik Stål, ekonomiansvarig
Annette Ander, sekreterare
Anita Häggmark, ledamot
Monika Harvey, suppleant
Lars Ander, suppleant

Styrelsen har haft följande sammansättning från årsstämma 2013-04-24 fram tills extrastämma 2013-11-12:

Per Israelsson, ordförande
Alexandra Sinclair, ekonomiansvarig
Annette Ander, sekreterare
Anita Häggmark, ledamot
Åge Olsson, suppleant
Ulf Glitterstam, suppleant

Styrelsen har sedan extrastämma 2013-11-12 haft följande sammansättning:

Per Israelsson, ordförande
Tobias Gustafsson, vice ordförande/ekonomiansvarig
Johanna Jeppsson, ekonomiansvarig
Annette Ander, sekreterare
Anita Häggmark, ledamot
Åge Olsson, suppleant
Alin Orahim, suppleant

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av de ordinarie ledamöterna i styrelsen, två i förening.

Revisor

Margareta Kleberg, auktoriserad revisor, Kleberg revision AB.

Sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2013-04-24. En extra föreningsstämma hölls 2013-11-12. Syftet med extrastämman var att välja in en nya styrelsemedlemmar. Styrelsen har haft två konstituerande sammanträde och 12 protokollförda ordinarie sammanträden. Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt med förvaltaren för att stämma av den löpande verksamheten.

Anställda och avtal

Föreningen har ingen egen anställd personal. Fastighetsskötsel och förvaltning har ombesörjts av Nordstaden AB enligt avtal. Snöröjningen sköts av Rubb och stubb, markskötseln av Tingvalla mark AB.

Arvoden och löner

Arvode till styrelsen har utgått med 1,4 inkomstbasbelopp

X
JP
PI
TR
AA

Större utförda renoveringar

2006: Stambyte, byte av elledningar, renovering av badrum, tvättstuga och torkrum. Målning av trapphus, entré och källare. Byte av belysning i trappa och entré. Kostnad: cirka 10 mkr.
2008: Renovering och reparation av hissar; 350 kkr
2009: Renovering av tak; 142 kkr. Markarbeten SÖ hörnet; 50 kkr. Renovering av ventilation; 31 kkr.
2010: Markarbeten vid S dagvattenavloppet på parkeringen; 44 kkr. Vattenläcka 20 kkr.
2011: Dränering av husets södra sida; 346 kkr. Tätning av balkongtak på plan nio; 22 kkr.
2012: Installation av nytt fläktsystem samt nya elcentraler (på vinden); ca 200 kkr.
2013: Installerat nya stammar till fjärrvärmens samt termostater till alla radiatorer i huset; 350 kkr. Byte av skyddsörr på stora hissen; 45 kkr.

Större planerade renoveringar:

Under 2014-2015 planeras helt eller delvis byte av yttertak.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätternas Alliansförsäkring.
Försäkringsgivare är Moderna Försäkringar, filial till Tryg Forsikring A/S.

Årsavgifter

Föreningens avgiftsintäkter för bostäder, lokaler och parkeringsplatser uppgick under räkenskapsåret 2013 till 2.091.343 kr.

Information till medlemmarna

Anlagstavlan mellan hissarna i entrén har använts för information till medlemmarna. Styrelsen har under året delat ut nyhetsbrev i brevlådorna. Från och med 2014 kommer all information att läggas ut på föreningens hemsida som numera är öppen för alla. rastasjon.bostadsratterna.se

Lägenhetsöverlåtelse

Överlåtare:

- * Karl Selin
- * Sonny Selin
- * Agneta Giudilli / Berit Lanqvist
- * Nina Zargar
- * Christoffer Livebrant/ Ann-Charlotte Chavane / Stephané Chavanne

Förvärvare:

- * Sonny Selin
- * Alin Orahim
- * Tobias Gustafsson / Amanda Widman
- * Vanessa Shima Ghamari-Sair
- * Tommy Petersson / Frida Petersson

Ekonomi

Föreningen visar ett negativt resultat med 684 733 kronor, det stora negativa resultatet beror dels på byte av termoster i hela fastigheten men också en dåligt uppdaterad budget för 2013. Som framgår av balansräkningen är föreningens ekonomi stabil.

Behandling av årets resultat

Styrelsen föreslår att hela resultatet överföres i ny räkning.

Slutord

Styrelsen har under året avslutat den största delen av förbättringen av husets värmesystem. Till nästa år kvarstår mindre investering som till exempel nytt reglersystem för fjärrvärmens. Vi har omförhandlat ett antal avtal för att sänka föreningens fasta kostnader, bland annat avtalet med Comhem. Styrelsen har även vidtagit åtgärder enligt det påföljande protokollet. Den befintliga underhållsplanen för åren 2009 – 2018 har delvis reviderats med hjälp av Nordstaden AB.

För att föreningens ekonomi ska vara fortsatt god har styrelsen beslutat att höja avgifterna inför 2014. Detta för att föreningen kommer behöva göra kostnadskrävande renoveringar samt att fjärrvärmekostnaderna är höga (1/4 intäkterna) och de stiger för varje år.

En stor utgiftspost för föreningen är räntekostnaderna för föreningens befintliga lån. Styrelsen har arbetat aktivt med de lån där vi har haft en möjlighet att lägga om lånen för att minimera räntekostnaderna.

Styrelsen vill tacka den informella trädgårdsgruppen som ser till att det året runt ser trevligt ut i entrén och på gården.

X
PI
A TR
AS
OS AA

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens
resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

| | |
|----------------------------------|------------|
| balanserat resultat | -975 708 |
| i anspråkstagande av yttre fond | 367 891 |
| Avsättning till årets yttre fond | -168 500 |
| årets resultat | -684 733 |
| | <hr/> |
| | -1 461 050 |

Styrelsen föreslår att
i ny räkning överföres

| | |
|--|------------|
| | -1 461 050 |
| | <hr/> |
| | -1 461 050 |

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

X

JS P1
AA TG
AA

RESULTATRÄKNING

| | Not | 2013-01-01 2013-12-31 | 2012-01-01 2012-12-31 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelsens intäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 2 102 186 | 2 100 803 |
| | | <u>2 102 186</u> | <u>2 100 803</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Reparation och underhåll | | -831 069 | -240 726 |
| Drift | 2 | -852 253 | -820 975 |
| Administrationskostnader | 3 | -136 411 | -136 085 |
| Fastighetsskatt | | -76 140 | -83 775 |
| Avskrivningar | 4,5 | -278 133 | -263 674 |
| | | <u>-2 174 006</u> | <u>-1 545 235</u> |
| Rörelseresultat | | -71 820 | 555 568 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 0 | 2 806 |
| Räntekostnader | | -612 913 | -606 582 |
| | | <u>-612 913</u> | <u>-603 776</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | -684 733 | -48 208 |
| Årets resultat | | <u>-684 733</u> | <u>-48 208</u> |

P, JJ
A
AA
AA

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | Not | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | 4 | 15 463 398 | 15 714 627 |
| Maskiner och inventarier | 5 | 306 756 | 289 660 |
| | | <u>15 770 154</u> | <u>16 004 287</u> |

Summa anläggningstillgångar 15 770 154 16 004 287

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|---|---------------|---------------|
| Övriga fordringar | | 1 826 | 43 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 | 72 125 | 63 605 |
| | | <u>73 951</u> | <u>63 648</u> |

Kassa och bank 588 302 566 784

Summa omsättningstillgångar 662 253 630 432

SUMMA TILLGÅNGAR 16 432 407 16 634 719

Handwritten initials and signatures in blue ink, including "AA", "TA", and "AA".

BALANSRÄKNING

| | Not | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 7 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Insatser | | 305 075 | 305 075 |
| Yttre fond | | 771 490 | 970 881 |
| | | <u>1 076 565</u> | <u>1 275 956</u> |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -776 317 | -927 500 |
| Årets resultat | | -684 733 | -48 208 |
| | | <u>-1 461 050</u> | <u>-975 708</u> |
| Summa eget kapital | | <u>-384 485</u> | <u>300 248</u> |
| Långfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån | 8 | 16 263 560 | 15 713 560 |
| Summa långfristiga skulder | | <u>16 263 560</u> | <u>15 713 560</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Medlemmars inre rep fond | | 130 670 | 130 670 |
| Leverantörsskulder | | 116 453 | 170 235 |
| Övriga skulder | | 0 | 6 962 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9 | 306 209 | 313 044 |
| Summa kortfristiga skulder | | <u>553 332</u> | <u>620 911</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 16 432 407 | 16 634 719 |
| POSTER INOM LINJEN | | | |
| Ställda säkerheter | | | |
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar | | | |
| Fastighetsinteckningar | | <u>15 922 000</u> | <u>15 922 000</u> |
| | | 15 922 000 | 15 922 000 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

28 P1
9 TR
AA

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättningar

Föreningen gör avsättning till yttre fond med 0,3% av taxeringsvärdet.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

| Not 1 Nettoomsättning | 2013 | 2012 |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| Årsavgift | 1 714 990 | 1 714 990 |
| Lokaler | 294 752 | 294 753 |
| P-platser | 81 600 | 81 600 |
| Övrigt | 10 844 | 9 460 |
| | <hr/> 2 102 186 | <hr/> 2 100 803 |
| Not 2 Drift | 2013 | 2012 |
| El | 97 882 | 97 229 |
| Fjärrvärme | 407 326 | 402 065 |
| Vatten | 51 789 | 55 269 |
| Sophämtning | 55 758 | 39 675 |
| Fastighetsförsäkring | 19 670 | 19 500 |
| Kabel-tv | 56 430 | 54 796 |
| Förvaltararvode | 155 197 | 139 957 |
| Övrigt | 8 201 | 12 484 |
| | <hr/> 852 253 | <hr/> 820 975 |
| Not 3 Administrationskostnader | 2013 | 2012 |
| Revisionsarvode | 15 075 | 20 625 |
| Styrelsearvode | 62 700 | 63 374 |
| Arbetsgivaravgifter | 14 188 | 15 225 |
| Övriga kostnader | 44 448 | 36 861 |
| | <hr/> 136 411 | <hr/> 136 085 |

JP
AA
AA

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

| Not 4 Byggnader och mark | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 19 047 509 | 18 764 647 |
| Inköp | 0 | 282 862 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 19 047 509 | 19 047 509 |
| Ingående avskrivningar | -3 332 882 | -3 087 312 |
| Årets avskrivningar | -251 229 | -245 570 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -3 584 111 | -3 332 882 |
| Utgående redovisat värde | 15 463 398 | 15 714 627 |
| | | |
| Redovisat värde byggnader | 12 506 773 | 12 758 002 |
| Redovisat värde mark | 2 956 625 | 2 956 625 |
| | 15 463 398 | 15 714 627 |

Avskrivning Byggnader 0,50%, Standardförbättring 2,0%, Stambyte 2%, Takrenovering 5%.

Taxeringsvärde

| | | |
|--|------------|------------|
| Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: | 56 169 000 | 37 635 000 |
| varav byggnader: | 27 569 000 | 23 035 000 |

| Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 426 734 | 426 734 |
| Inköp | 44 000 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 470 734 | 426 734 |
| Ingående avskrivningar | -137 075 | -118 971 |
| Årets avskrivningar | -26 904 | -18 104 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -163 979 | -137 075 |
| Utgående redovisat värde | 306 756 | 289 660 |

Avskrivning Inventarier 20%.

| Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--|------------|------------|
| Försäkring | 6 700 | 6 270 |
| Förvaltare, Nordstaden | 40 729 | 40 729 |
| Kabeltv, Comhem | 14 416 | 14 106 |
| Övrigt | 10 280 | 2 500 |
| | 72 125 | 63 605 |

Not 7 Eget kapital

| | Insatser | Yttre fond | Fritt eget kapital |
|---------------------------|----------|---------------|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång | 305 075 | 970 881 | -975 708 |
| Anspråkstagand. av fond | | -367 891 | 367 891 |
| Reservering av yttre fond | | -168 500 | -168 500 |
| Årets resultat | | | -684 733 |
| Belopp vid årets utgång | 305 075 | 771 490 | -1 461 050 |

Handwritten notes and signatures in blue ink, including "AA", "AA", and "AA".

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

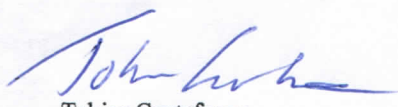
| Not 8 Fastighetslån | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Lån SBAB, 18101556, 2014-03-04 | 3 250 000 | 3 250 000 |
| Lån SBAB, 18101548, 2017-03-30 | 6 500 000 | 6 500 000 |
| Lån SEB, 32817653, löst under 2013 | 0 | 3 128 060 |
| Lån SEB, 32599907, 2015-08-28, 3,33% | 2 785 500 | 2 835 500 |
| Lån SEB, 36589027, löst under 2013 | 0 | 0 |
| Lån SEB, 36936282, 2015-10-28, 2,74% | 3 728 060 | 0 |
| | <hr/> 16 263 560 | <hr/> 15 713 560 |

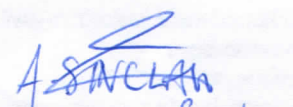
Varav kortfristig del, 50 000 kronor.

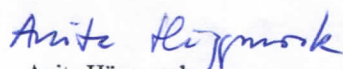
| Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Förutbetalda avgifter | 147 501 | 140 643 |
| Arvode/Soc.avgifter | 57 700 | 56 420 |
| Ränta | 3 365 | 5 203 |
| Beräknat arvode, revision | 17 000 | 18 000 |
| Övriga kostnader | 80 643 | 92 778 |
| | <hr/> 306 209 | <hr/> 313 044 |

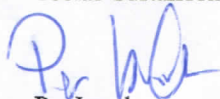
Solna 22 april 2014


Annette Ander


Tobias Gustafsson

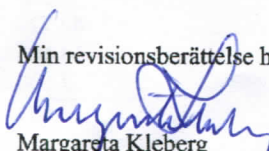

Alexandra Sinclair


Anita Häggmark


Per Israelsson


Johanna Jeppsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 april 2014


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Råstasjön

715200-1348

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Råstasjön för år 2013.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

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

Uttalanden

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 31 december 2013 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.

X

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2013.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

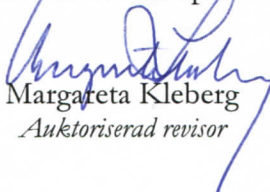
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 22 april 2014


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

K
L
E
B
E
R
G

R
E
V
I
S
I
O
N

A
B