

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Råstasjön

Org.nr. 715200-1348

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01--2012-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
- tilläggsupplysningar	9
- underskrifter	12

Brf Råstasjön

Org.nr. 715200-1348

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Råstasjön i Solna, org.nr. 715200-1348, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

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 65 medlemmar, av 48 objekt.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma fram till och med ordinarie styrelsemöte 2012-11-21 haft följande sammansättning.

Ann-Katrin Åkerblad, ordförande
Andreas Engström, vice ordförande
Annette Ander, sekreterare
Anita Häggmark, ledamot
Monika Harvey, suppleant
Lars Ander, suppleant

Styrelsen har sedan ordinarie styrelsemöte 2012-11-21 fram till extra föreningsstämma 2012-12-19 haft följande sammansättning.

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

Styrelsen har sedan extra föreningsstämma 2012-12-19 haft följande sammansättning.

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

Firmatecknare

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

Revisor

Margareta Kleberg, auktoriserad revisor, Kleberg revision AB.

AS AH
AA AE

Brf Råstasjön

Org.nr. 715200-1348

Verksamhet

Sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-10. En extra föreningsstämma hölls 2012-12-19. Syftet med extrastämma var att välja in en ny styrelsemedlem. Styrelsen har haft två konstituerande sammanträden och 14 protokollförda sammanträden. Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt med förvaltaren för att stämma av den löpande verksamheten.

Anställda och avtal

Föreningen har ingen egen anställd personal. Fastighetsskötseln och förvaltningen har ombesörjts av Nordstaden AB enligt avtal. Snöröjningen av Rubb och stubb samt markskötseln av Bygg och miljö.

Arvoden och löner

Arvode till styrelsen har utgått med 1,4 basbelopp.

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.

Verksamhet

Större planerade renoveringar

Under 2013-2014 fortsätter arbetet för att förbättra husets värme- och ventilationssystem.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätterna Alliansförsäkring.

Försäkringsgivare är Moderna Försäkringar, filial till Tryg Forsikring A/S.

Årsavgifter

Föreningens avgiftsintäkter för bostäder, lokaler och parkeringsplatser uppgick under räkenskapsåret 2012 till 2 091 343 kronor.

Information till medlemmarna

Anslagstavlan mellan hissarna i entrén har använts för information till medlemmarna. Styrelsen har under slutet av året börjat med ett nyhetsbrev som delas ut i brevlådorna.

Brf Råstasjön

Org.nr. 715200-1348

Verksamhet

Lägenhetsöverlåtelse

Överlåtare: Jeanett Willner (50%) till Erik Nordin (50%)

Överlåtare: Mikael Lagerberg (100%) till Camilla Vidrik (100%)

Överlåtare: Tobias Markström (100%) till Patrik Thelin (100%)

Överlåtare: Mattias Waldenvik (100%) till Henrik Stål (50%) och Carina Stål (50%)

Överlåtare: Per Magnusson (100%) till Patrik Pettersson (50%) och Alexandra Sinclair (50%)

Överlåtare: Richard Jeppsson (25%) till Bo Jeppsson (25%)

Överlåtare: Bo Jeppsson (25%) till Johanna Jeppsson (25%)

Överlåtare: Josip Udovic (100%) till Nina Zager (100%)

Överlåtare: Mattias Ludvigsson (100%) till Helena Bäckström (100%)

Överlåtare: Petter Granaas (100%) till Råsunda Låsservice AB (100%)

Ekonomi

Föreningen redovisar ett negativt resultat med 48 208. Som framgår av balansräkningen är föreningens ekonomi stabil.

Verksamhet

Slutord

Styrelsen har under året avslutat arbetet med installation av nya ventilationsfläktar på vinden. Vi har även genomfört en omfattande brandskyddsinventering av fastigheten och vidtagit åtgärder enligt det påföljande protokollet. Den befintliga underhållsplanen för åren 2009-2018 har reviderats med hjälp av Nordstaden AB. Skadegörelse på porten har medfört att den automatiska dörröppnaren har bytts ut i sin helhet. Skadegörelsen av porten samt två fall av stöld av dammsugare från tvättstugan är polisanmälda.

Föreningens ekonomi är god och vi ser för närvarande ingen anledning att höjda avgifterna. En stor utgiftspost för föreningen är räntekostnaderna för föreningens befintliga lån. Styrelsen har arbetat aktivt med de lån där vi har haft 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.

AE
AH
AA

Brf Råstasjön
Org.nr. 715200-1348

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserat resultat	-1 160 433
i anspråkstagande av yttre fond	345 838
Avsättning till årets yttre fond	-112 905
årets resultat	-48 208
	<hr/>
	-975 708

Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	-975 708
	<hr/>
	-975 708

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	2 100 803	2 073 751
		<u>2 100 803</u>	<u>2 073 751</u>
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll		-240 726	-606 147
Drift	2	-820 975	-794 194
Administrationskostnader	3	-136 085	-120 555
Fastighetsskatt		-83 775	-80 940
Avskrivningar	4 & 5	-263 674	-263 674
		<u>-1 545 235</u>	<u>-1 865 510</u>
Rörelseresultat		555 568	208 241
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		2 806	5 783
Räntekostnader		-606 582	-635 598
		<u>-603 776</u>	<u>-629 815</u>
Resultat efter finansiella poster		-48 208	-421 574
Årets resultat		-48 208	-421 574

AE
HS AH AA

Brf Råstasjön
Org.nr. 715200-1348

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2012-12-31	2011-12-31
Byggnader och mark	4	15 714 627	15 677 335
Maskiner och inventarier	5	289 660	307 764
		<u>16 004 287</u>	<u>15 985 099</u>
Summa anläggningstillgångar		16 004 287	15 985 099

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		43	6 244
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	63 605	68 616
		<u>63 648</u>	<u>74 860</u>

Kassa och bank 566 784 707 490

Summa omsättningstillgångar 630 432 782 350

SUMMA TILLGÅNGAR 16 634 719 16 767 449

BALANSRÄKNING

		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Insatser		305 075	305 075
Yttre fond		970 881	1 203 814
		<u>1 275 956</u>	<u>1 508 889</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-927 500	-738 859
Årets resultat		-48 208	-421 574
		<u>-975 708</u>	<u>-1 160 433</u>
Summa eget kapital		<u>300 248</u>	<u>348 456</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	15 713 560	15 863 560
Summa långfristiga skulder		<u>15 713 560</u>	<u>15 863 560</u>
Kortfristiga skulder			
Medlemmars inre rep fond		130 670	130 670
Leverantörsskulder		170 235	128 022
Övriga skulder		6 962	4 633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	313 044	292 108
Summa kortfristiga skulder		<u>620 911</u>	<u>555 433</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 634 719	16 767 449
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		15 922 000	15 922 000
		<u>15 922 000</u>	<u>15 922 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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	2012	2011
	Årsavgift	1 714 990	1 693 988
	Lokaler	294 753	294 756
	P-platser	81 600	80 959
	Övrigt	9 460	4 048
		<u>2 100 803</u>	<u>2 073 751</u>

Not 2	Drift	2012	2011
	El	97 229	109 468
	Fjärrvärme	402 065	357 060
	Vatten	55 269	50 345
	Sophämtning	39 675	35 102
	Fastighetsförsäkring	19 500	24 725
	Kabel-tv	54 796	53 783
	Förvaltararvode	139 957	161 861
	Övrigt	12 484	1 850
		<u>820 975</u>	<u>794 194</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3	Administrationskostnader	2012	2011
	Revisionsarvode	20 625	19 625
	Styrelsearvode	63 374	59 770
	Arbetsgivaravgifter	15 225	10 804
	Övriga kostnader	36 861	30 356
		<u>136 085</u>	<u>120 555</u>
Not 4	Byggnader och mark	2012-12-31	2011-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	18 764 647	18 764 647
	Inköp	282 862	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 047 509	18 764 647
	Ingående avskrivningar	-3 087 312	-2 841 742
	Årets avskrivningar	-245 570	-245 570
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 332 882	-3 087 312
	Utgående redovisat värde	<u>15 714 627</u>	<u>15 677 335</u>
	Redovisat värde byggnader	12 758 002	12 720 710
	Redovisat värde mark	2 956 625	2 956 625
		<u>15 714 627</u>	<u>15 677 335</u>

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

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	37 635 000	37 635 000
varav byggnader:	23 035 000	23 035 000

Not 5	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2012-12-31	2011-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	426 734	426 734
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	426 734	426 734
	Ingående avskrivningar	-118 971	-100 867
	Årets avskrivningar	-18 104	-18 104
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-137 075	-118 971
	Utgående redovisat värde	<u>289 659</u>	<u>307 764</u>

Avskrivning Inventarier 20%.

AS AH
AA AE

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012-12-31	2011-12-31
	Försäkring	6 270	6 959
	Förvaltare, Nordstaden	40 729	40 583
	Kabeltv, Comhem	14 106	13 699
	Securtias	0	4 875
	Övrigt	2 500	2 500
		<u>63 605</u>	<u>68 616</u>

Not 7 Eget kapital

	Insater	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	305 075	1 203 814	-1 160 433
Anspråkstagand. av fond	0	-345 838	345 838
Reservering av yttre fond		112 905	-112 905
Årets resultat			-48 208
Belopp vid årets utgång	<u>305 075</u>	<u>970 881</u>	<u>-975 708</u>

Not 8	Fastighetslån	2012-12-31	2011-12-31	
	Lån	Tid och villkor		
	Lån SBAB, 18101556	2014-03-04, 4,74%	3 250 000	3 250 000
	Lån SBAB, 18101548	2017-03-30, 4,74%	6 500 000	6 500 000
	Lån SEB, 32817653	2013-10-28, 2,74%	3 128 060	3 228 060
	Lån SEB, 32599907	2015-08-28, 3,33%	2 835 500	2 885 500
		<u>15 713 560</u>	<u>15 863 560</u>	

varav kortfristig del, 50 000 kronor.

X

AH
AA
AE

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012-12-31	2011-12-31
	Förutbetalda avgifter	140 643	161 987
	Arvode/Soc.avgifter	56 420	52 163
	Ränta	5 203	5 060
	Beräknat arvode, revision	18 000	15 000
	Övriga kostnader	92 778	57 898
		<hr/> 313 044	<hr/> 292 108

Solna 2013-03-10

Annette Ander

Annette Ander

Andreas Engström

Andreas Engström

Anita Häggmark

Anita Häggmark

Henrik Stål

Henrik Stål

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/4 2013

Margareta Kleberg

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 2012.

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 2012 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.

K L E B E R G R E V I S I O N A B

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 2012.

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 revisionssed 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 7 april 2013


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

K L E B E R G R E V I S I O N A B