

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Råstasjön

Org.nr. 715200-1348

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01--2011-12-31.

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

MW *EW*
#2

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 2011-01-01 – 2011-12-31.

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 63 medlemmar, av 45 objekt.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter

Mattias Waldenvik, ordförande
Richard Jeppsson, vice ordförande
Elisabeth Wiklund, sekreterare
Ann-Katrin Åkerblad, ledamot
Suppleanter
Lars Ander
Glenn Nordin

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 2011-05-05. Styrelsen har hållit ett konstituerande sammanträde och tolv protokollförda sammanträden. Styrelsen har utöver informella möten även träffat förvaltaren vid tre tillfällen under året 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. Städningen har utförts av L8 städ, snöröjningen av Rubb och stubb samt markskötseln av Bygg och miljö.

Arvoden och löner

Arvode till styrelsen har utgått med 1,4 basbelopp.

X
EW
MW

Brf Råstasjön

Org.nr. 715200-1348

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.

Större planerade renoveringar

Under 2012-2013 planerar vi för att installera nya fläktar och för installation av termostater till värmeelementen och tilluftsventiler i lägenheterna.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i SBC-Alliansförsäkring (Moderna Försäkringar).

Årsavgifter

Föreningens avgiftsintäkter för bostäder, lokaler och parkeringsplatser uppgick under räkenskapsåret 2011 till 2 069 703 kronor.

Information till medlemmarna

Anslag med information har satts upp i hissarna och på entredörren. Sedan en anslagstavla har anskaffats och monterats i entrén, mellan hissdörrarna, har den nyttjats för att anslå information till de boende i huset.

Lägenhetsöverlåtelser

Nick Edwards har sålt sin bostadsrätt till Johan Karlsson.

Ekonomi

Föreningen redovisar ett negativt resultat med 421 574 kronor. Resultatet beror till övervägande del på att dräneringen av grunden på husets södra sida samt något högre räntekostnader är beräknat.

Balansräkningen visar dock att vi även fortsättningsvis har en stabil ekonomi i föreningen.

Slutord

Sammanfattningsvis har 2011 varit ett bra år i föreningen utan några dramatiska händelser. Styrelsen har utöver löpande ärenden jobbat en del med det inre arbetet genom att försöka skapa bra rutiner för styrelsearbetet. En del i detta är att vi har haft tre driftmöten tillsammans med fastighetsskötaren Nordstaden, där vi har stämt av aktuella frågor. Vi har också gjort en besiktning av huset och tomten och har åtgärdat de små skavanker som uppdagades.

Föreningens ekonomi är god och vi ser för närvarande ingen anledning att höja avgifterna. En stor utgiftspost för föreningen är räntekostnader för våra lån. Styrelsen har arbetat aktivt med de lån där vi har haft en möjlighet att lägga om dem för att minimera räntekostnaderna och har även beslutat att börja amortera med åtminstone 50 000 kr under år 2012.

X
MW EW

Brf Råstasjön

Org.nr. 715200-1348

Under 2011 dränerades grunden på husets södra sida. Det fanns ingen befintlig dränering och det rör som gick från huset till dagvattenbrunnen på parkeringen var fullt av slam, något som kan förklara det problem som tidigare varit med brunnen. Under våren tätades taket på en av balkongerna på plan nio eftersom det läckt in vatten. När det blev ett läckage i en annan lägenhet under hösten genomförde vi en tätning av samtliga balkongtak på plan nio. Den stora kostnaden för arbetet var den kran som användes vid utförandet så när den ändå var på plats var det lika bra att passa på. Även taket har tätats. Taket är i ett bra skick men det kan vara bra att även fortsättningsvis låta genomföra en inspektion av taket efter att våren har kommit. Under 2012 kommer fläktarna bytas ut och nästa åtgärd efter det blir att montera termostater på värmeelementen och ventiler för tilluft i lägenheterna.

Vi behöver också byta en del stamventiler i källaren. Detta är åtgärder som det finns utrymme för i vår ekonomi men som kräver en del koordinering för att kunna löpa smidigt för alla inblandade.

Fortsättning

Entrén har under året utsmyckats med nya stolar och en anslagstavla. Det ser trevligare ut om information från styrelsen inte behöver tejpas upp i hissen eller på porten. Det enda stora smoket i bågaren är det klotter som förekommit på några hissdörrar. Det är förhoppningsvis en engångsföreteelse eftersom den skyldige är identifierad, det var inte någon i huset. Styrelsen vill passa på att tacka den informella trädgårdsgruppen som ser till att det året runt ser trevligt ut i entrén och på gården.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserat resultat	-738 859
Avsättning till årets yttre fond	-112 905
Årets resultat	-421 574
	-1 273 338

Styrelsen föreslår att	
anspråkstagande av yttre fond	-345 838
i ny räkning överföres	-927 500
	-1 273 338

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	2 073 751	2 117 500
		<u>2 073 751</u>	<u>2 117 500</u>
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll		-606 147	-336 975
Drift	2	-794 194	-818 408
Administrationskostnader	3	-120 555	-163 066
Fastighetsskatt		-80 940	-79 815
Avskrivningar	4 & 5	-263 674	-270 644
		<u>-1 865 510</u>	<u>-1 668 908</u>
Rörelseresultat		208 241	448 592
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		5 783	11 793
Räntekostnader		-635 598	-535 366
		<u>-629 815</u>	<u>-523 573</u>
Resultat efter finansiella poster		-421 574	-74 981
Resultat före skatt		-421 574	-74 981
Skatt på årets resultat		0	-9 614
Årets resultat		<u>-421 574</u>	<u>-84 595</u>

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	15 677 335	15 922 903
Maskiner och inventarier	5	307 764	325 869
		<u>15 985 099</u>	<u>16 248 772</u>
Summa anläggningstillgångar		15 985 099	16 248 772
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	23 554
Övriga fordringar		6 244	6 170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	68 616	68 354
		<u>74 860</u>	<u>98 078</u>
Kassa och bank		707 490	892 961
Summa omsättningstillgångar		782 350	991 039
SUMMA TILLGÅNGAR		16 767 449	17 239 811 ✓

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Insatser		305 075	305 075
Reservering för yttre fond		1 203 814	1 090 909
		<u>1 508 889</u>	<u>1 395 984</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-738 859	-541 359
Årets resultat		-421 574	-84 595
		<u>-1 160 433</u>	<u>-625 954</u>
Summa eget kapital		<u>348 456</u>	<u>770 030</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	15 863 560	15 876 060
Summa långfristiga skulder		<u>15 863 560</u>	<u>15 876 060</u>
Kortfristiga skulder			
Medlemmars inre rep fond		130 670	137 604
Leverantörsskulder		128 022	146 967
Övriga skulder		4 633	6 921
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	292 108	302 229
Summa kortfristiga skulder		<u>555 433</u>	<u>593 721</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 767 449	17 239 811

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter

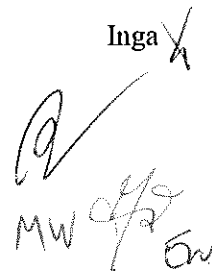
**Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och för
förpliktelser som redovisats som avsättningar**

Fastighetsinteckningar		15 922 000	15 922 000
		<u>15 922 000</u>	<u>15 922 000</u>

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga


MW 1/2
EW

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	2011	2010
	Årsavgift	1 693 988	1 724 900
	Lokaler	294 756	292 608
	P-platser	80 959	79 914
	Övrigt	4 048	20 078
		<u>2 073 751</u>	<u>2 117 500</u>
Not 2	Drift	2011	2010
	El	109 468	112 570
	Fjärrvärme	357 060	395 420
	Vatten	50 345	59 176
	Sophämtning	35 102	30 345
	Fastighetsförsäkring	24 725	14 800
	Kabel-tv	53 783	51 065
	Förvaltararvode	161 861	134 809
	Övrigt	1 850	20 223
		<u>794 194</u>	<u>818 408</u>

MW EW AR

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3	Administrationskostnader	2011	2010
	Revisionsarvode	19 625	24 875
	Styrelsearvode	59 770	76 697
	Arbetsgivaravgifter	10 804	14 536
	Övriga kostnader	30 356	46 958
		<u>120 555</u>	<u>163 066</u>
Not 4	Byggnader och mark	2011-12-31	2010-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	18 764 647	18 764 647
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 764 647	18 764 647
	Ingående avskrivningar	-2 841 742	-2 596 172
	Årets avskrivningar	-245 570	-245 570
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 087 312</u>	<u>-2 841 742</u>
	Utgående redovisat värde	15 677 335	15 922 905
	Redovisat värde byggnader	12 720 710	12 966 280
	Redovisat värde mark	2 956 625	2 956 625
		<u>15 677 335</u>	<u>15 922 905</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	2011-12-31	2010-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	426 734	426 734
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	426 734	426 734
	Ingående avskrivningar	-100 867	-75 794
	Årets avskrivningar	-18 104	-25 073
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-118 971</u>	<u>-100 867</u>
	Utgående redovisat värde	307 764	325 867

Avskrivning Inventarier 20%.

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2011-12-31	2010-12-31
	Försäkring	6 959	10 821
	Förvaltare, Nordstaden	40 583	39 604
	Kabeltv, Comhem	13 699	13 294
	Securtias	4 875	4 635
	Övrigt	2 500	0
		<u>68 616</u>	<u>68 354</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7 Eget kapital

	Insater	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	305 075	1 090 909	-625 954
Reservering av yttre fond		112 905	-112 905
Årets resultat			-421 574
Belopp vid årets utgång	305 075	1 203 814	-1 160 433

Not 8 Fastighetslån

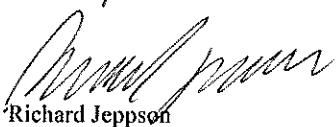
Lån	Tid och villkor	2011-12-31	2010-12-31
Lån SBAB, 18101556	2012-03-04, 4,65%	3 250 000	3 250 000
Lån SBAB, 18101548	2017-03-30, 4,74%	6 500 000	6 500 000
Lån SEB, 32817653	2,97%	3 228 060	3 228 060
Lån SEB, 32599907	3,24%	2 885 500	2 898 000
		15 863 560	15 876 060

varav kortfristig del, 50 000 kronor.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

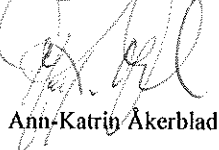
	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda avgifter	161 987	150 132
Arvode/Soc.avgifter	52 163	51 637
Ränta	5 060	5 089
Beräknat arvode, revision	15 000	10 375
Övriga kostnader	57 898	84 996
	292 108	302 229

Solna 3/5 2012

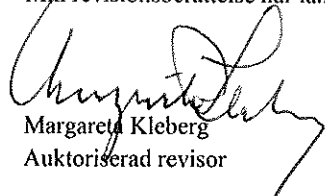

Richard Jeppson


Mattias Waldenvik


Elisabeth Åkerlund WIKLUND


Ann-Katrin Åkerblad

Mitt revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2012


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Råstasjön

715200-1348

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Råstasjön för år 2011.

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 2011 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2011.

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 lagen om ekonomiska föreningar.


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 lagen om ekonomiska föreningar. 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 med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, 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 maj 2012


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

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