

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Råstasjön**

Org.nr. 715200-1348

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31

## Innehåll

## Sida

- förvaltningsberättelse
- resultaträkning
- balansräkning
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

2  
5  
6  
7  
8  
10

NE  
UÅO TK  
A J.J

## 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 2014-01-01 – 2014-12-31.

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 66 medlemmar, och 48 objekt varav 3 är lokaler.

### Styrelse

Styrelsen har fram tills årsstämma 2014-05-13 haft följande sammansättning:

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

Styrelsen har sedan årsstämma 2014-11-12 haft följande sammansättning:

Tobias Gustafsson, ordförande  
Per Israelsson, vice ordförande  
Nina Zargar, ekonomiansvarig  
Johanna Jeppsson, sekreterare  
Åge Olsson, ledamot  
Anita Häggmark, 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 2014-05-08. Styrelsen har haft ett konstituerande sammanträde och 11 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. Fastighetsskötsel och förvaltning har ombesörjts av Nordstaden AB enligt avtal. Från och med 2015-01-01 tar Valvet förvaltning AB över fastighetsskötsel och förvaltning. Snöröjningen och markskötseln har sköts av Tingvalla mark AB.

### Arvoden och löner

Arvode till styrelsen har utgått med 1,4 prisbasbelopp.

### 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.

## Brf Råstasjön

Org.nr. 715200-1348

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 termostater till alla radiatorer i huset; 350 kkr. Byte av skyddsörr på stora hissen; 45 kkr.  
2014: Spolning av stammar; 45 kkr, Vattenskada i lgh samt dagis; 55 kkr, Reparation av hiss; 100 kkr

### Större planerade renoveringar:

Under 2015 planeras byte av yttertak samt besiktning av balkonger.

### 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 2014 till 2.190.078 kr.

### Information till medlemmarna

Anslagstavlan mellan hissarna i entrén och hemsidan [rastasjon.bostadsratterna.se](http://rastasjon.bostadsratterna.se) har använts för information till medlemmarna.  
Styrelsen har under året delat ut nyhetsbrev i brevlådorna.

### Lägenhetsöverlåtelser

Under 2014 har det varit totalt 8 stycken lägenhetsöverlåtelser varav två avser lokaler.

### Ekonomi

Föreningen gör förlust på ca 150 kkr, detta beroende på omfattande vattenskada, stamspolning och hissreparation på totalt 200 kkr. som alla var oförutsedda händelser. Utan dessa oförutsedda händelser hade föreningen gjort ett nollresultat, detta beroende dels på höjning av avgiften men också ett hårt arbete av styrelsen att hålla igen på onödiga utgifter. Som framgår av balansräkningen är föreningens ekonomi stabil.

### Slutord

Styrelsen har även vidtagit åtgärder enligt det påföljande protokollet.

För att föreningens ekonomi ska vara fortsatt god har styrelsen beslutat att höja avgifterna inför 2015 med 5%. Detta för att föreningen kommer behöva göra kostnadskrävande renoveringar.

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.

### Flerårsjämförelse\*

|                               | 2014       | 2013       | 2012       | 2011       | 2010       |
|-------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning               | 2 319 335  | 2 102 186  | 2 100 803  | 2 073 751  | 2 117 500  |
| Res. efter finansiella poster | -150 430   | -684 733   | -48 208    | -421 574   | -74 981    |
| Res. i % av nettoomsättningen | -6,48      | -32,57     | -2,29      | -20,32     | -3,54      |
| Balansomslutning              | 16 029 251 | 16 432 407 | 16 634 719 | 16 767 449 | 17 239 812 |
| Soliditet (%)                 | -3,33      | -2,33      | 1,80       | 2,07       | 4,46       |
| Kassalikviditet (%)           | 160,34     | 119,68     | 101,53     | 140,85     | 166,91     |

\*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

ÅO TK  
NXP J.)

**Resultatdisposition**

Förslag till behandling av föreningens  
resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserat resultat

-1 461 050

reservering till yttre fond

-168 500

i anspråkstagande av fond

86 931

årets resultat

-150 430

-1 693 049

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres

-1 693 049

-1 693 049

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

ÅO TH  
pi J.J  
N8



## RESULTATRÄKNING

|                                            | Not | 2014-01-01<br>2014-12-31      | 2013-01-01<br>2013-12-31      |
|--------------------------------------------|-----|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter m.m.</b>             |     |                               |                               |
| Nettoomsättning                            | 1   | <u>2 319 335</u><br>2 319 335 | <u>2 102 186</u><br>2 102 186 |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                 |     |                               |                               |
| Reparation och underhåll                   |     | -494 903                      | -831 069                      |
| Drift                                      | 2   | -858 871                      | -852 253                      |
| Administrationskostnader                   | 3   | -155 998                      | -136 411                      |
| Fastighetsskatt                            |     | -76 455                       | -76 140                       |
| Avskrivningar                              | 4,5 | <u>-303 074</u><br>-1 889 301 | <u>-278 133</u><br>-2 174 006 |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |     | 430 034                       | -71 820                       |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>    |     |                               |                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |     | <u>-580 464</u><br>-580 464   | <u>-612 913</u><br>-612 913   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |     | -150 430                      | -684 733                      |
| <b>Årets resultat</b>                      |     | <u>-150 430</u>               | <u>-684 733</u> ✓             |

Jo TH  
pi JJ  
200

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

Not

2014-12-31

2013-12-31

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

15 458 454

15 463 398

Maskiner och inventarier

5

8 625

306 756

15 467 079

15 770 154

Summa anläggningstillgångar

15 467 079

15 770 154

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar

3 220

0

Övriga fordringar

4 285

1 826

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

69 845

72 125

77 350

73 951

#### Kassa och bank

Kassa och bank

484 822

588 302

Summa kassa och bank

484 822

588 302

Summa omsättningstillgångar

562 172

662 253

SUMMA TILLGÅNGAR

16 029 251

16 432 407

*Handwritten signatures and initials:*  
Top: A stylized signature.  
Middle: "T4" with a checkmark.  
Bottom: "2/8" with a checkmark.

## BALANSRÄKNING

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Insatser

Yttre fond

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

##### Summa eget kapital

#### Långfristiga skulder

Fastighetslån

Summa långfristiga skulder

#### Kortfristiga skulder

Medlemmars inre rep fond

Leverantörsskulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

### POSTER INOM LINJEN

#### Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar

#### Ansvarsförbindelser

Not

2014-12-31

2013-12-31

6

305 075

853 059

1 158 134

-1 542 619

-150 430

-1 693 049

-534 915

16 213 560

16 213 560

130 670

59 830

160 106

350 606

16 029 251

305 075

771 490

1 076 565

-776 317

-684 733

-1 461 050

-384 485

16 263 560

16 263 560

130 670

116 453

306 209

553 332

16 432 407

Inga

Inga

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången till K3 har inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper.

#### Värderingsprinciper

##### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

##### Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

##### Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

##### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

|                                   | Antal år |
|-----------------------------------|----------|
| Byggnader                         | 100      |
| Övrigt byggnad                    | 45, 20   |
| Inventarier, verktyg och maskiner | 5        |

##### Personal

Föreningen har inte haft några anställda.

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

| Not 1 | Nettoomsättning      | 2014            | 2013            |
|-------|----------------------|-----------------|-----------------|
|       | Årsavgifter bostäder | 1 800 744       | 1 714 990       |
|       | Årsavgifter lokaler  | 309 484         | 294 752         |
|       | Hyra P-Platser       | 79 850          | 81 600          |
|       | Övrigt               | 129 257         | 10 844          |
|       |                      | <hr/> 2 319 335 | <hr/> 2 102 186 |

*Handwritten signatures and initials:*  
J.J.  
Pi  
TA  
NA



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

| Not 2 | Drift                | 2014           | 2013           |
|-------|----------------------|----------------|----------------|
|       | Fastighetsel         | 87 394         | 97 882         |
|       | Fjärrvärme           | 412 028        | 407 326        |
|       | Vattenavgifter       | 45 781         | 51 789         |
|       | Sopavgifter          | 61 152         | 55 758         |
|       | Fastighetsförsäkring | 23 375         | 19 670         |
|       | Kabel- TV-avgift     | 37 660         | 56 430         |
|       | Förvaltararvode      | 141 801        | 155 197        |
|       | Övrigt               | 49 680         | 8 201          |
|       |                      | <u>858 871</u> | <u>852 253</u> |

| Not 3 | Administrationskostnader | 2014           | 2013           |
|-------|--------------------------|----------------|----------------|
|       | Revisionsarvoden         | 31 794         | 15 075         |
|       | Styrelsearvoden          | 79 240         | 62 700         |
|       | Lagstadgade soc.avgifter | 18 990         | 14 188         |
|       | Övrigt                   | 25 974         | 44 448         |
|       |                          | <u>155 998</u> | <u>136 411</u> |

| Not 4 | Byggnader och mark                       | 2014-12-31        | 2013-12-31        |
|-------|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|       | Ingående anskaffningsvärde               | 19 409 584        | 19 047 509        |
|       | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 19 409 584        | 19 047 509        |
|       | Ingående avskrivningar                   | -3 656 853        | -3 332 882        |
|       | Årets avskrivningar                      | -294 274          | -251 229          |
|       | Utgående ackumulerade avskrivningar      | -3 951 127        | -3 584 111        |
|       | Utgående redovisat värde                 | 15 458 454        | 15 463 398        |
|       | Redovisat värde byggnader                | 12 501 829        | 12 506 773        |
|       | Redovisat värde mark                     | 2 956 625         | 2 956 625         |
|       |                                          | <u>15 458 454</u> | <u>15 463 398</u> |

### Taxeringsvärde

|                                              |            |            |
|----------------------------------------------|------------|------------|
| Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: | 56 169 000 | 56 169 000 |
| varav byggnader:                             | 27 569 000 | 27 569 000 |

| Not 5 | Inventarier, verktyg och installationer  | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|-------|------------------------------------------|------------|------------|
|       | Ingående anskaffningsvärde               | 108 659    | 426 734    |
|       | Inköp                                    | 0          | 44 000     |
|       | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 108 659    | 470 734    |
|       | Ingående avskrivningar                   | -91 234    | -137 075   |
|       | Årets avskrivningar                      | -8 800     | -26 904    |
|       | Utgående ackumulerade avskrivningar      | -100 034   | -163 979   |
|       | Utgående redovisat värde                 | 8 625      | 306 756    |

### Not 6 Eget kapital

|                           | Insatser       | Upplåtelse-<br>avgifter | Yttre<br>fond  | Fritt eget<br>kapital |
|---------------------------|----------------|-------------------------|----------------|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång   | 305 075        |                         | 771 490        | -1 461 050            |
| Reservering yttre fond    |                |                         | 168 500        | -168 500              |
| I anspråkstagande av fond |                |                         | -86 931        | 86 931                |
| Årets resultat            |                |                         |                | -150 430              |
| Belopp vid årets utgång   | <u>305 075</u> |                         | <u>853 059</u> | <u>-1 693 049</u>     |

*Handwritten signatures and initials:*  
p. 50. J  
xh

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 7 Fastighets lån

| Lån         | Tid för utbyte | 2014-12-31       | 2013-12-31       |
|-------------|----------------|------------------|------------------|
| SBAB        |                | 0                | 3 250 000        |
| SBAB, 4,74% | 2017-03-30     | 6 500 000        | 6 500 000        |
| SEB, 3,33%  | 2015-08-28     | 2 735 500        | 2 785 500        |
| SEB, 2,74%  | 2015-10-28     | 3 728 060        | 3 728 060        |
| HB, 1,54%   | 2015-09-01     | 3 250 000        | 0                |
|             |                | <hr/> 16 213 560 | <hr/> 16 263 560 |

varav kortfristig del, 50 000 kronor.

### Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                            | 2014-12-31    | 2013-12-31    |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda hyresintäkter | 0             | 147 501       |
| Arvode/soc. avgifter       | 57 700        | 57 700        |
| Ränta                      | 15 007        | 3 365         |
| Uppbokat revisionsarvode   | 17 000        | 17 000        |
| Övriga                     | 70 399        | 80 643        |
|                            | <hr/> 160 106 | <hr/> 306 209 |

## ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

### Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

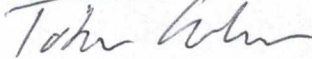
Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Solna 23/4 2015

Nina Zargar



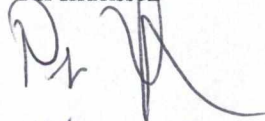
Tobias Gustafsson



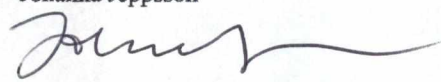
Åge Olsson



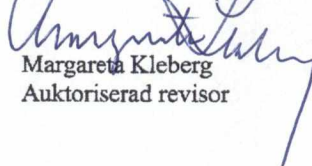
Per Israelsson



Johanna Jeppsson



Min revisionsberättelse har lämnats den 24/4 2015



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 2014.

### *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 2014 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 2014.

### *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 24 april 2015

  
Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor

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