

Årsredovisning för  
**Bostadsföreningen Egna Hem i Råsunda**  
715200-0282

Räkenskapsåret  
2016-01-01 - 2016-12-31



**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Noter till resultaträkning	8-10
Noter till balansräkning	11-12
Underskrifter	13

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsföreningen Egna Hem i Råsunda, 715200-0282, med säte i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

##### **Föreningens ändamål**

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

##### **Grundfakta om föreningen**

Föreningens gällande stadgar har senast ändrats 2015-09-10 enligt registreringsdatum hos Bolagsverket. Föreningen innehar fastigheten Solna, Björken 1.

##### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm.

##### **Byggnadsår och ytor**

Fastigheten bebyggdes 1910-1911 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1929. Byggnadens totala yta är enligt taxeringsbeskedet 2317 kvm, varav 2087 kvm utgör lägenhetsyta och 230 kvm utgör lokalyta.

##### **Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 39 lägenheter och 2 lokaler.

Lägenhetsfördelningen är:

- 1 rok, 27 st
- 2 rok, 6 st
- 3 rok, 4 st
- 4 rok, 2 st

##### **Byggnadens tekniska status**

För fastigheten finns en 10 årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Under de senaste 30 åren är samtliga stambyten genomförda (1992 kök och 2000 badrum), elstigar i allmänna utrymmen, kabel-TV och fjärrvärme är installerat. Fönstren är utbytta samt tak, fasad trapphus och balkonger är renoverade. Bredband har dragits in 2013. Föreningen har i mars 2017 anlitat en teknisk förvaltare. Underhållsplanen kommer därför att revideras under 2017-2018 varefter underhållsplanen uppdateras av styrelsen och den tekniska förvaltningen i samverkan.

##### **Förvaltning**

Teknisk förvaltning, FastEKO  
Ekonomisk förvaltning, DKF AB  
Lägenhetsregister, DKF AB

##### **Styrelsen**

Åsa Innings, Ordförande  
Alexander Hannervall, Ledamot  
Mattias Nylund, Ledamot

Hans Ridderström, Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### **Revisorer**

Karin Folkesson, Ordinarie

11 AH  
MR MV

Dilan Kadir, Suppleant

#### Valberedning

Johannes Norén och Peter Carlsson.

#### Vicevärd

Peter Granström

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-26.

#### Skatter och avgifter

För hyreshus samt bostadsfastigheter som räknas som hyreshus skattemässigt, blir avgiften 1268 kr per bostadslägenhet och år. Dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet (f.n. 1 971 000 kr, vilket ger en skatt för lokalerna på 19 710 kr) Beloppen är de senast gällande beloppen från skatteverket och kan komma att förändras i framtiden.

#### Medlemmar

	2016-12-31	2015-12-31
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	60	55
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	7	15
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-5	-10
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	62	60

Medlemslägenheter: 39 st.

Medlemslokaler: 2 st.

Överlåtelser under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar under året: 4 st

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Avgifter

Ingen höjning av årsavgifterna är gjorda under 2016 och ingen höjning är planerad för 2017.

##### Gården

Gården har dränerats, stenkista och pump har installerats och gården har återställts.

##### Fastigheten

Taket har renoverats med punktinsatser där plåt och takpapp varit skadat.

Fönster mot gatan (Råsundavägen och Lövgatan) har målats om.

En gammal takläcka har visat sig orsaka större fuktskador än vad som tidigare förmodats. En del av vindsgolvet har tagits bort och takbjälkar ersätts/förstärkts. Vindsgolvet liksom underliggande lägenhets tak har återställts. Arbetet påbörjades december 2016 och avslutades i slutet på mars 2017.

AK  
M  
W  
H?

### Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	Belopp i kr 2013
Nettoomsättning	1 309 611	1 307 988	1 306 283	1 307 388
Resultat efter finansiella poster	-805 892	282 569	218 087	44 353
Soliditet, %	0	8	6	4
Kassalikviditet, %	132	292	205	195
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	519	498	498	498
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 741	3 748	3 748	3 791
Saldo fond för yttre underhåll	594 122	311 610	93 523	93 523

### Eget kapital

	Fond för yttre underhåll	Övriga fonder	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	311 610	3 162 730	-2 930 267	282 569
Disposition av fg års resultat	282 512		57	-282 569
Årets resultat				-805 892
Vid årets slut	594 122	3 162 730	-2 930 210	-805 892

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-2 930 210
årets resultat	-805 892
Totalt	-3 736 102
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	118 713
Uttag ur fond för yttre underhåll	-
Uttag ur övrig fond	-1 200 000
balanseras i ny räkning	-2 654 815
Summa	-3 736 102

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

Att i  
ML MW

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 327 137	1 327 449
Övriga rörelseintäkter	3	23 994	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 351 131</b>	<b>1 327 449</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighet- och förvaltningskostnader	4	-1 869 134	-702 080
Övriga externa kostnader	5	-108 054	-91 703
Personalkostnader	6	-25 639	-42 457
Avskrivningar	7	-94 057	-94 057
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 096 884</b>	<b>-930 297</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-745 753</b>	<b>397 152</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 352	2 440
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 491	-117 023
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-60 139</b>	<b>-114 583</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-805 892</b>	<b>282 569</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-805 892</b>	<b>282 569</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-805 892</b>	<b>282 569</b>

År 2016  
dvr

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	8 453 293	8 547 350
Summa materiella anläggningstillgångar		8 453 293	8 547 350
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		8 453 293	8 547 350
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		63 109	113 049
Övriga fordringar		-	1 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	45 479	44 907
Summa kortfristiga fordringar		108 588	159 540
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		868 684	1 304 539
Summa kassa och bank		868 684	1 304 539
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		977 272	1 464 079
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		9 430 565	10 011 429

*Handwritten signature and initials*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		594 122	311 610
Summa bundet eget kapital		594 122	311 610
<i>Fritt eget kapital</i>			
Övriga fonder		3 162 730	3 162 730
Balanserat resultat		-2 930 210	-2 930 267
Årets resultat		-805 892	282 569
Summa fritt eget kapital		-573 372	515 032
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 750</b>	<b>826 642</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån, långfristig del	10	8 668 000	8 683 000
Summa långfristiga skulder		8 668 000	8 683 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		97 017	75 917
Skatteskulder		401	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	644 397	425 870
Summa kortfristiga skulder		741 815	501 787
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 430 565</b>	<b>10 011 429</b>

Att  
M  
dir

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-805 892	282 569
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	94 057	94 057
	<u>-711 835</u>	<u>376 626</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-711 835</b>	<b>376 626</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	50 953	12 223
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	240 028	-53 529
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-420 854</b>	<b>335 320</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-15 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-15 000</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-435 854</b>	<b>335 320</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 304 538</b>	<b>969 219</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>868 684</b>	<b>1 304 539</b>

I likvida medel räknas även klientmedel hos ekonomisk förvaltare in.

Att idc MV  
OK



## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Då tidigare principer inte längre gäller är avskrivningarna från och med 2014 ändrade till att följa regelverket K2. Alla tidigare poster är sammanslagna till Byggnad.

Följande avskrivningstid tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50

#### **Definition av nyckeltal**

##### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

##### *Soliditet*

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

#### **Årsavgifter och hyror**

	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Hysesintäkter	1 527	2 036
Årsavgifter, bostäder	1 082 675	1 040 040
Årsavgifter, lokaler	211 113	253 336
Övriga intäkter	31 822	32 037
<b>Summa</b>	<b>1 327 137</b>	<b>1 327 449</b>

AH  
TR

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Försäkringsersättning	23 994	-
<b>Summa</b>	<b>23 994</b>	<b>-</b>

### Not 4 Fastighets- och förvaltningskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Städkostnader	39 829	40 570
Yttre reparationer	31 250	6 135
Underhåll fastigheter	1 219 603	28 388
Underhåll ventilation	-	61 281
Underhåll tvättstuga	-	8 216
Trädgårdskostnader	3 191	9 375
El fastighet	26 286	25 618
Uppvärmning	321 104	300 114
Vatten	32 528	32 716
Sophämtning	30 018	28 511
Container/tippavgift	4 762	4 719
Fastighetsförsäkring	20 278	18 695
Bredband	45 756	45 756
Kabel-TV	25 368	24 808
Fastighetsskatt	69 161	67 178
<b>Summa</b>	<b>1 869 134</b>	<b>702 080</b>

AH  
JR MW

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Förbrukningsinventarier	-	15 861
Förbrukningsmaterial	13 549	-
Övriga externa arvoden	37 675	-
Ekonomisk förvaltning	44 775	55 007
Övriga förvaltningskostnader	1 245	4 835
Bankavgifter	-	806
Övriga främmande tjänster	700	5 084
Medlemsavgifter	10 110	10 110
<b>Summa</b>	<b>108 054</b>	<b>91 703</b>

### Not 6 Anställda och personalkostnader

#### Personal

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Medelantalet anställda	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Löner och andra ersättningar	-	-
Styrelse och internrevisor	19 616	33 080
<b>Summa</b>	<b>19 616</b>	<b>33 080</b>
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	6 023	9 377
<b>Totalt</b>	<b>25 639</b>	<b>42 457</b>

### Not 7 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader	94 057	94 057
<b>Summa</b>	<b>94 057</b>	<b>94 057</b>

AF  
ML ✓

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Löner och arvoden	26 640	26 640
Sociala avgifter	8 370	8 370
Ränta	2 942	13 842
Årsavgifter/hyror	334 348	338 702
Värme	42 659	38 316
Reparationer och underhåll	229 438	-
	<u>644 397</u>	<u>425 870</u>

### Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	9 648 000	9 648 000
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa ställda säkerheter	<u>9 648 000</u>	<u>9 648 000</u>

#### Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa eventalförpliktelser	<u>-</u>	<u>-</u>

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

ÅHE  
MA  
JYL

## Noter till balansräkning

### Not 8 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	12 165 130	12 165 130
	<u>12 165 130</u>	<u>12 165 130</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 617 780	-3 523 723
-Årets avskrivning enligt plan	-94 057	-94 057
	<u>-3 711 837</u>	<u>-3 617 780</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>8 453 293</b>	<b>8 547 350</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	4 032 600	4 032 600
Taxeringsvärde byggnader:	19 164 000	19 164 000
Taxeringsvärde mark:	20 407 000	21 306 000
<b>Vid årets slut</b>	<b>39 571 000</b>	<b>40 470 000</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Medlemskap Bostadsrätterna	5 160	5 160
Bredband	11 439	11 439
Försäkring	22 389	21 966
Kabel-TV	6 491	6 342
	<u>45 479</u>	<u>44 907</u>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Löptid (tom)	2016-12-31	2015-12-31
Nordea 82215	2,850%	Avslutat	-	2 000 000
Nordea 36323	0,650%	Avslutat	-	3 683 000
Nordea 66256	0,531%	Avslutat	-	3 000 000
Nordea 09710	0,520%	2017-03-16	3 000 000	-
Nordea 09729	0,520%	2017-03-16	1 985 000	-
Nordea 09818	0,700%	2018-03-21	3 683 000	-
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>8 668 000</b>	<b>8 683 000</b>

Varav kortfristig del	-	-
Varav långfristig del	8 668 000	8 683 000
<b>Summa</b>	<b>8 668 000</b>	<b>8 683 000</b>

Förfaller	Inom 1 år	Inom 2 - 5 år	Senare än 5 år	Total
Löper ut	4 985 000	3 683 000	-	8 668 000

AK  
JK  
JK MW

## Underskrifter

Stockholm den 2 15 2017



Åsa Innings  
Ledamot



Alexander Hannervall  
Ledamot

Mattias Nylund  
Ledamot



Karin Folkesson  
Intern revisor

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

## Revisionsberättelse för BF Egna Hem Rasunda u.p.a.

Undertecknad, av föreningen utsedd revisorer för år 2016, får härmed avge berättelse över granskningen av föreningens räkenskaper och förvaltning.

Jag har genomgått räkenskaperna och funnit dem i överensstämmelse med vederbörliga verifikationer. Jag har genomgått förvarande bank- och avräkningskonto hos DKF, vilka är i ordning. Jag har även tagit del av föreningens protokoll. Jag bekräftar att föreningens fastighet är försäkrad på betryggande sätt.

Jag föreslår

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs, samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Solna den 8 maj 2017



Karin Folkesson