

Årsredovisning för
Bostadsföreningen Egna Hem i Råsunda
715200-0282

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31



Innehållsförteckning:

Sida

| | |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1-3 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5-6 |
| Kassaflödesanalys | 7 |
| Noter | 8-11 |
| Underskrifter | 12 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsföreningen Egna Hem i Råsunda, 715200-0282, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens säte

Föreningen har sitt säte i Solna.

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens gällande stadgar har senast ändrats 2018-09-28 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, 26 st
- 2 rok, 7 st
- 3 rok, 4 st
- 4 rok, 2 st

Byggnadens tekniska status

Under de senaste 30 åren är samtliga stambyten genomförda (år 1992 i kök och år 2000 i 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 år 2013. Föreningen har sedan 2017 en teknisk förvaltare, FastEKO. En underhållsplan för 2018-2032 finns upprättad.

Förvaltning

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

Jon
le
me

Styrelsen

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden. Under året har en årsstämma hållits.

Styrelsens sammansättning har varit följande:

| | |
|-----------------------|-------------|
| Hans Ridderström | ordförande |
| Louise Edgren | kassör |
| Britt-Maria Unnerfors | sekreterare |
| Kim Jonäll | suppleant |
| Magdalena Uggmark | suppleant |

Revisorer

Karin Folkesson, Ordinarie
Karim Tabatabaei, Suppleant

Valberedning

Johannes Norén

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22

Skatter och avgifter

För hyreshus samt bostadsfastigheter som räknas som hyreshus skattemässigt, blir avgiften 1377 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. 2 392 000 kr, vilket ger en skatt för lokalerna på 23 920 kr) Beloppen är de senast gällande beloppen från skatteverket och kan komma att förändras i framtiden.

Medlemmar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|------------|------------|
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början | 61 | 61 |
| Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 11 | 10 |
| Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret | -7 | -10 |
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut | 65 | 61 |

Medlemslägenheter: 39 st.

Medlemslokaler: 2 st.

Överlåtelser under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar under året: 6 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hemsida efegnahem.bostadsraterna.se har introducerats.

Under året har brandskyddet genomgått. Brandsläckare har bytts ut och brandvarnare satts upp i källaren. Vi inväntar offert av nödljus till källaren, samt brandlarm till trapphusen.

Sotning och provtryckning har genomförts och ej godkända eldstäder har eller ska plomberas.

Vattenskada som berört två lägenheter har upptäckts och reparerats. Försäkringsärendet stängs i början av 2020.

Låsen till fastigheten och dess gemensamma utrymmen har bytts ut.

Handwritten signature:
M
HR

Flerårsöversikt

| | 2019 | 2018 | 2017 | Belopp i kr 2016 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| Nettoomsättning | 1 383 642 | 1 377 922 | 1 356 633 | 1 309 611 |
| Resultat efter finansiella poster | 87 309 | -562 415 | -117 904 | -805 892 |
| Soliditet, % | -6 | -7 | -1 | 0 |
| Kassalikviditet, % | 246 | 262 | 141 | 132 |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta | 523 | 511 | 498 | 519 |
| Lån/kvm bostadsrättsyta | 4 194 | 4 237 | 3 741 | 3 741 |
| Saldo fond för yttre underhåll | 1 223 501 | 968 168 | 712 835 | 594 122 |

Eget kapital

| | Fond för yttre underhåll | Övriga fonder | Balanserat resultat | Årets resultat |
|-----------------------------------|-----------------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Vid årets början | 968 168 | 1 962 730 | -3 028 052 | -562 415 |
| Disposition av fg års resultat | 255 333 | | -817 749 | 562 415 |
| Årets resultat | | | | 87 309 |
| Vid årets slut | 1 223 501 | 1 962 730 | -3 845 801 | 87 309 |

Resultatdisposition

| | Belopp i kr |
|---|-------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: | |
| balanserat resultat | -3 845 801 |
| årets resultat | 87 309 |
| Totalt | -3 758 492 |
| disponeras för | |
| Avsättning till fond för yttre underhåll | 255 333 |
| Uttag ur fond för yttre underhåll | -1 220 000 |
| Uttag ur övrig fond | -1 962 730 |
| balanseras i ny räkning | -831 095 |
| Summa | -3 758 492 |

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

Handwritten signature/initials

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2019-01-01- 2019-12-31</i> | <i>2018-01-01- 2018-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 383 642 | 1 367 922 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | - | 11 500 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 383 642 | 1 379 422 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighet- och förvaltningskostnader | 4 | -1 003 215 | -1 652 411 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -64 663 | -77 576 |
| Personalkostnader | 6 | -29 709 | -29 248 |
| Avskrivningar | 7 | -94 068 | -94 068 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 191 655 | -1 853 303 |
| Rörelseresultat | | 191 987 | -473 881 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 77 | 1 164 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -104 755 | -89 698 |
| Summa finansiella poster | | -104 678 | -88 534 |
| Resultat efter finansiella poster | | 87 309 | -562 415 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Resultat före skatt | | 87 309 | -562 415 |
| Skatter | | | |
| Årets resultat | | 87 309 | -562 415 |

gm

JAR

le

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 8 | 8 171 100 | 8 265 168 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 8 171 100 | 8 265 168 |
| Summa anläggningstillgångar | | 8 171 100 | 8 265 168 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Hyses- och avgiftsfordringar | | 234 472 | 243 237 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 43 909 | 20 072 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 278 381 | 263 309 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 1 364 539 | 1 179 689 |
| Summa kassa och bank | | 1 364 539 | 1 179 689 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 642 920 | 1 442 998 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 9 814 020 | 9 708 166 |

AM
de

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Fond för yttre underhåll | | 1 223 501 | 968 168 |
| Summa bundet eget kapital | | 1 223 501 | 968 168 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Övriga fonder | | 1 962 730 | 1 962 730 |
| Balanserat resultat | | -3 845 801 | -3 028 052 |
| Årets resultat | | 87 309 | -562 415 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 795 762 | -1 627 737 |
| Summa eget kapital | | -572 261 | -659 569 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Fastighetslån, långfristig del | 10 | 9 718 000 | 9 818 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 9 718 000 | 9 818 000 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Förskott från kunder | | - | 101 |
| Leverantörsskulder | | 114 425 | 105 093 |
| Skatteskulder | | 8 862 | 3 092 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 544 994 | 441 449 |
| Summa kortfristiga skulder | | 668 281 | 549 735 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 9 814 020 | 9 708 166 |

gm

ML le

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | 87 309 | -562 415 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m | 94 068 | 94 068 |
| | <u>181 377</u> | <u>-468 347</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 181 377 | -468 347 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | -15 072 | -94 961 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | 118 545 | 31 666 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 284 850 | -531 642 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | | 1 150 000 |
| Amortering av låneskulder | -100 000 | - |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -100 000 | 1 150 000 |
| Årets kassaflöde | 184 850 | 618 358 |
| Likvida medel vid årets början | 1 179 689 | 561 331 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 364 539 | 1 179 689 |

I likvida medel räknas även klientmedel hos ekonomisk förvaltare in.

fm
de

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> | År |
|-----------------------------------|----|
| 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.

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter och hyror

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 1 092 008 | 1 066 011 |
| Årsavgifter, lokaler | 268 040 | 261 707 |
| Övriga intäkter | 23 594 | 50 204 |
| Summa | 1 383 642 | 1 377 922 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Vidarefakturerade kostnader | | 11 500 |
| Summa | | 11 500 |

JOM
JIR le

Not 4 Fastighets- och förvaltningskostnader

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel | | |
| Snöröjning/sandning | 57 948 | 58 946 |
| Städkostnader | 390 | |
| Sotning | 36 657 | 35 922 |
| Underhåll fastigheter | 15 961 | |
| Avloppsrensning | 113 510 | 398 350 |
| Trädgårdskostnader | 6 550 | |
| Övriga driftskostnader | 2 390 | 14 001 |
| El fastighet | 175 530 | 539 616 |
| Uppvärmning | 41 965 | 36 020 |
| Vatten | 315 112 | 335 641 |
| Sophämtning | 32 678 | 29 967 |
| Container/tippavgift | 33 703 | 29 766 |
| Fastighetsförsäkring | | 7 323 |
| Inkasso/KFM-kostnader | 23 645 | 22 975 |
| Bredband | 530 | |
| Kabel-TV | 69 023 | 65 435 |
| Fastighetsskatt | | 6 595 |
| Summa | 77 623 | 71 854 |
| | 1 003 215 | 1 652 411 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förbrukningsmaterial | | |
| Porto | 1 472 | 1 336 |
| Ekonomisk förvaltning | | 90 |
| Övriga förvaltningskostnader | 51 222 | 56 749 |
| Bankavgifter | 1 428 | 2 694 |
| Övriga främmande tjänster | | 5 525 |
| Föreningsverksamhet | 40 | 363 |
| Medlemsavgifter | 10 502 | 10 342 |
| Summa | 64 664 | 77 099 |

Not 6 Anställda och personalkostnader

Personal

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Medelantalet anställda | - | - |
| Summa | - | - |

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Löner och andra ersättningar | | |
| Styrelse och internrevisor | 22 750 | 22 397 |
| Summa | 22 750 | 22 397 |
| Sociala kostnader (varav pensionskostnader) | 6 959 | 6 851 |
| Totalt | 29 709 | 29 248 |

AM
de

Not 7 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|--------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader | 94 068 | 94 068 |
| Summa | 94 068 | 94 068 |

Not 8 Byggnader och mark

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 12 165 130 | 12 165 130 |
| | 12 165 130 | 12 165 130 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -3 899 962 | -3 805 894 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -94 068 | -94 068 |
| | -3 994 030 | -3 899 962 |
| Redovisat värde vid årets slut | 8 171 100 | 8 265 168 |
| I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med | 4 032 600 | 4 032 600 |
| Taxeringsvärde byggnader: | 21 482 000 | 19 164 000 |
| Taxeringsvärde mark: | 32 910 000 | 20 407 000 |
| Vid årets slut | 54 392 000 | 39 571 000 |

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Medlemskap Bostadsrätterna | - | - |
| Bredband | 11 439 | 11 439 |
| Försäkring | 26 814 | 1 932 |
| Kabel-TV | 5 656 | 6 701 |
| | 43 909 | 20 072 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

| | Räntesats | Löptid (tom) | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-----------|--------------|------------------|------------------|
| Nordea 89352 | 0,76 | 2020-03-20 | 1 985 000 | 1 985 000 |
| Nordea 23688 | 1,20% | 2021-03-17 | 3 683 000 | 3 683 000 |
| Nordea 89360 | 1,43 | 2024-03-20 | 3 000 000 | 3 000 000 |
| Nordea 49989 | 1,40% | 2022-06-15 | 1 050 000 | 1 150 000 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | | 9 718 000 | 9 818 000 |

| | | |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Varav Långfristig del | 9 718 000 | 9 818 000 |
| Summa | 9 718 000 | 9 818 000 |

| Förfaller | Inom 1 år | Inom 2 - 5 år | Senare än 5 år | Total |
|-----------|-----------|---------------|----------------|-----------|
| Löper ut | 1 985 000 | 7 733 000 | - | 9 718 000 |

Handwritten signatures and initials:
 JM
 M le

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Löner och arvoden | 26 640 | 26 640 |
| Sociala avgifter | 8 370 | 8 370 |
| Ränta | 3 573 | 14 681 |
| Årsavgifter/hyror | 353 743 | 350 367 |
| Värme | 39 158 | 41 391 |
| Reparationer och underhåll | 113 510 | - |
| | <u>544 994</u> | <u>441 449</u> |

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 9 648 000 | 9 648 000 |
| <i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i> | | |
| Summa ställda säkerheter | <u>Inga</u> <u>9 648 000</u> | <u>Inga</u> <u>9 648 000</u> |

Eventalförpliktelser

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

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har efter räkenskapsårets slut amorterat 750 000 kr i mars 2020.

Handwritten signature

Underskrifter

Stockholm den 12 / 5 - 2020



Hans Ridderström
Ledamot



Britt-Maria Unnerfors
Ledamot



Louise Edgren
Ledamot



Karin Folkesson
Intern revisor

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