

Årsredovisning 2023

Brf Råsunda 101

769635-2801



H1F_mox7A-Sylqd7je7R

Välkommen till årsredovisningen för Brf Råsunda 101

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 6 |
| Flerårsöversikt | s. 7 |
| Förändringar i eget kapital | s. 7 |
| Resultatdisposition | s. 8 |
| Resultaträkning | s. 9 |
| Balansräkning | s. 10 |
| Kassaflödesanalys | s. 12 |
| Noter | s. 13 |
| Underskrifter | s. 19 |

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Råsunda 101 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023, vilket är föreningens femte verksamhetsår varav det andra med enbart boendestyrelse.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Solna kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-09-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-06-09 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-12 hos Bolagsverket. Fastigheten förvärvades från JM AB 2022-01-01.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2021 och har åsatts värdeår 2021. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2037 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med värdeår.

Mervärdesskatt

Föreningen är registrerad för mervärdesskatt.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Motorn 10 i Solna kommun. Marken innehas med äganderätt.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus (slutet kvarter) i 4-9 våningar med totalt 112 bostadsrättslägenheter samt en bostadsrättslokal, total boarea ca. 6 906 m² och biarea ca. 21 m², och 6 lokaler med en total lokalarea om ca. 532 m². Föreningen disponerar över 68 parkeringsplatser varav 4 mc-platser, samtliga i garage. Av dessa parkeringsplatser är 9 utrustade med laddboxar för elbilar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen inklusive rättsskyddsförsäkring.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Föreningens entreprenör har ansökt om kvalitetsmärkning i enlighet med Trygg BRF. Detta innebär en rad krav som berör hela processen, från vad som ska ingå i ansökan, ordning på bygglov, ansvarsförsäkringar och garantiåtaganden samt vad som ska ingå i överlämningen av projektet. Det innebär även utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkylen. När projektet godkänts av Trygg BRF betyder det att entreprenören uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en gemensamhetslokal med terrass samt en gästlägenhet. Föreningens gästlägenhet, som möjliggör övernattningar av 4 vuxna, är populär. Under 2023 omfattande uthyrningarna sammantaget 116 nätter, vilket gav föreningen en intäkt på 49 650 kr. Föreningens samlingslokal har under året varit bokad 177 gånger inkl styrelsemöten. I fastigheten finns utrymme för källsortering av hushållssopor och förpackningsavfall, cykel- och barnvagnsrum, städförråd, fastighets- och rullstolsförråd samt ett skyddsrum.

Väsentliga servitut

I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende belysning och skyltar till förmån för allmänna vägar och gator inom fastigheten Råsunda 4:1, Brf Råsunda 101.

Föreningens lokaler

Föreningens samtliga sex hyreslokaler är uthyrda och kontrakten löper enligt följande:

| Hyresgäst | Lokaltyp | Moms | Yta | Löptid t.o.m. |
|---------------------------|------------|------|-------------------|---------------|
| Trions AB | Butik | ja | 89m ² | 2025-06-30 |
| Abrosia Livs | Livs | ja | 93m ² | 2025-05-31 |
| Karim Georgos | Kontor | ja | 44m ² | 2025-02-01 |
| Brödernas Råsunda AB | Restaurang | ja | 142m ² | 2026-07-01 |
| Lulus Råsunda AB | Restaurang | ja | 114m ² | 2026-06-30 |
| Life Circle i Sverige AB* | Butik | ja | 44m ² | 2025-09-19 |

* Den 12 juni överläts hyreskontraktet på Dina Beauty.

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningar och för uthyrning av lokaler.

Föreningen har år 2021 erhållit 2 999 235 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte ska bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande 10 åren.

Entreprenören har garanterat hyresintäkten t.o.m.den 5 november 2023 i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanterats. Då samtliga sex lokaler varit uthyrda under året har föreningen inte behövt utnyttja garantin.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget större underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande minst 30 kr/m² boarea och biarea och lokalarea för föreningens hus.

Genomförda åtgärder

Monteringen av brytskydd på källar- och garagedörrar för att förstärka skyddet mot inbrott i gemensamma utrymmen, bilar och källarförråd slutfördes före sommaren. Under våren genomfördes en gemensam upphandling av filter till lägenheternas ventilationsdon och medlemmarna fick vid några tillfällen möjlighet att kvittera ut erforderligt antal till självkostnadspris.

I november genomfördes en brandskyddsbesiktning för att kontrollera status och eventuella brister i fastighetens brandskydd. I november startade även installation av värmekablar i stuprören på Charlottenburgsvägen, där vi haft vissa problem med bildning av istappar.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Under året har årsavgiften höjts två gånger, 1 januari med 5% och 1 juli med 10%.

Ekonomisk och teknisk förvaltning

Föreningen har sedan tidigare avtal med JM@Home AB för ekonomisk- och teknisk förvaltning. I den tekniska förvaltningsdelen ingår fastighetskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering. Avtalet för den tekniska förvaltningen löpte ut den 3 februari 2024 och den ekonomiska förvaltningen den 31 december 2023.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 60 000 kr/år.

Styrelsens sammansättning

| | |
|-------------------|-----------------|
| Edward Rasmus | Ordförande |
| Meysam Eslah | Styrelseledamot |
| Björn Nilsson | Styrelseledamot |
| Märit Hammarström | Styrelseledamot |
| Stina Norio | Styrelseledamot |
| Emelie Sandström | Suppleant |
| Lars Fornander | Suppleant |
| Tobias Grönvall | Suppleant |
| Gustav Eriksson | Suppleant |

Valberedning

Eva Janbris, sammankallande, och Susanne Risberg

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med en annan person som styrelsen därtill utsett.

Revisorer

| | | |
|--------------|---------|------------|
| David Walman | Revisor | Rävisor AB |
|--------------|---------|------------|

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Besiktning hissar
● Besiktning garageportar
- 2022** ● Besiktning hissar

Planerade underhåll

- 2024** ● Besiktning hissar
● OVK för en del av föreningens lokaler och lägenheter

Avtal med leverantörer

Styrelsen har tecknat ett fåtal mindre omfattande avtal med några leverantörer. Föreningen har under året varit bundna av ett större antal avtal av olika omfattning vilka tecknats av byggandestyrelsen under fastighetens uppförande.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I november 2023 löpte två av föreningens fem lån hos NORDEA ut. Kontakt med fem banker togs varav tre inkom med offerter. De två lånen lades om i SBAB med 4 års löptid till bunden ränta. Räntesatserna på båda lånen blev relativt höga vilket resulterade i en högre räntekostnad än tidigare för föreningen.

Föreningen ansökte via Skatteverket om regeringens elstöd, vilket kunde sökas för att mildra effekterna av de extremt höga elpriserna under 2023. Detta gav en obudgeterad intäkt på 148tkr.

Övrigt

Året har kommit att präglas av den tvåårsbesiktning som gjordes av fastigheten ffa under juni månad. Såväl lägenheter som gemensamma ytor och tekniska utrymmen besiktigades av en oberoende besiktningsman men med JM AB och styrelsen delaktig. De flesta påtalade brister åtgärdades under hösten men några insatser måste skjutas till våren 2024 bl a av temperaturskäl.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 179 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 16. Det har under året skett 9 överlåtelse.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 7 987 289 | 7 144 666 | 139 857 |
| Resultat efter fin. poster | 343 610 | 474 710 | 139 857 |
| Soliditet, % | 81 | 80 | 80 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt | 704 | 638 | |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt | 16 241 | 16 587 | 16 963 |
| Skuldsättning per kvm | 15 095 | 15 404 | 15 573 |
| Sparande per kvm | 411 | 845 | |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 71 | 66 | |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 87 | 51 | |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 14 | 11 | |
| Energikostnad per kvm | 172 | 128 | |
| Räntekänslighet, % | 22 | 25 | |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som: (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som: (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för vatten tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet definieras som: total låneskuld / (årsavgift bostäder + årsavgift bostadsrättslokaler)

Förändringar i eget kapital

| | 2022-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2023-12-31 |
|---------------------|--------------------|---|---|--------------------|
| Insatser | 275 283 000 | - | - | 275 283 000 |
| Upplåtelseavgifter | 209 997 000 | - | - | 209 997 000 |
| Yttre fond | 33 624 | - | 223 140 | 256 764 |
| Balanserat resultat | 106 233 | 474 710 | -223 140 | 357 803 |
| Årets resultat | 474 710 | -474 710 | 343 610 | 343 610 |
| Eget kapital | 485 894 567 | 0 | 343 610 | 486 238 178 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 357 803 |
| Årets resultat | 343 610 |
| Totalt | 701 414 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Avsättning till yttre fond | 233 140 |
| lanspråktagande av yttre fond | -5 371 |
| Balanseras i ny räkning | 473 645 |
| Totalt | 701 414 |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | NOT | 2023 | 2022 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 7 987 292 | 7 163 673 |
| Rörelseintäkter | 3 | 307 881 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 8 295 173 | 7 163 673 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7 | -2 733 312 | -1 747 272 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -269 665 | -846 572 |
| Personalkostnader | 9 | -293 642 | -40 018 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -2 589 524 | -2 570 496 |
| Summa rörelsekostnader | | -5 886 144 | -5 204 358 |
| RÖRELSERESULTAT | | 2 409 029 | 1 959 315 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 23 823 | 3 239 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -2 089 241 | -1 487 844 |
| Summa finansiella poster | | -2 065 419 | -1 484 605 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 343 610 | 474 710 |
| ÅRETS RESULTAT | | 343 610 | 474 710 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 10, 18 | 597 609 286 | 600 189 504 |
| Maskiner och inventarier | 11 | 145 940 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 597 755 226 | 600 189 504 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 597 755 226 | 600 189 504 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 210 069 | 267 006 |
| Fordran entreprenör | | 0 | 2 303 019 |
| Övriga fordringar | 12 | 1 478 955 | 1 970 216 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 120 625 | 90 293 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 809 649 | 4 630 534 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | 14 | 1 044 783 | 56 956 |
| Summa kassa och bank | | 1 044 783 | 56 956 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 2 854 431 | 4 687 490 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 600 609 657 | 604 876 994 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 485 280 000 | 485 280 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 256 764 | 33 624 |
| Summa bundet eget kapital | | 485 536 764 | 485 313 624 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 357 803 | 106 233 |
| Årets resultat | | 343 610 | 474 710 |
| Summa fritt eget kapital | | 701 414 | 580 943 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 486 238 178 | 485 894 567 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15, 18 | 88 740 000 | 67 380 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 88 740 000 | 67 380 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15 | 23 760 000 | 47 520 000 |
| Övriga kortfristiga skulder | 16 | 137 027 | 55 000 |
| Leverantörsskulder | | 223 442 | 2 374 989 |
| Skatteskulder | | 204 680 | 761 490 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 1 306 330 | 890 948 |
| Summa kortfristiga skulder | | 25 631 479 | 51 602 427 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 600 609 657 | 604 876 994 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|--------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 2 409 029 | 1 959 315 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 2 589 524 | 2 570 496 |
| | 4 998 553 | 4 529 811 |
| Erhållen ränta | 23 823 | 3 239 |
| Erlagd ränta | -2 089 241 | -1 487 844 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 2 933 134 | 3 045 206 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 2 566 597 | 6 932 163 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -2 210 948 | 5 557 295 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 3 288 784 | 15 534 664 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -155 246 | -12 258 659 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -155 246 | -12 258 659 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -2 400 000 | -2 600 000 |
| Depositioner | 0 | 55 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -2 400 000 | -2 545 000 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 733 538 | 731 005 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 686 821 | 955 816 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 2 420 359 | 1 686 821 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Råsunda 101 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|----------------|---------|
| Byggnad | 120 år |
| Installationer | 5-10 år |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 4 876 302 | 4 422 721 |
| Hysesintäkter, lokaler | 1 344 840 | 1 005 688 |
| Hysesintäkter, p-platser | 1 088 870 | 1 133 050 |
| Fastighetsskatt | 102 349 | 83 928 |
| Bredband | 295 680 | 0 |
| Vatten | 197 207 | 165 520 |
| Internet | 0 | 295 680 |
| Vidarefakt läsbrička | 500 | 0 |
| Övernattningsslägenhet | 49 700 | 11 200 |
| Övriga intäkter | 2 338 | 28 321 |
| Andrahandsuthyrning | 29 506 | 17 566 |
| Summa | 7 987 292 | 7 163 673 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2023 | 2022 |
|---|----------------|----------|
| Vidarefakt sotning lokaler | 35 302 | 0 |
| Elstöd | 148 472 | 0 |
| Försäkringsersättning | 59 380 | 0 |
| Vidarefakt ventilationsfilter medlemmar | 64 727 | 0 |
| Summa | 307 881 | 0 |

NOT 4, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

| | 2023 | 2022 |
|----------------------|----------------|----------------|
| Bostäder | 3 414 | 0 |
| Lokaler | 8 444 | 0 |
| Gemensamma utrymmen | 13 053 | 147 784 |
| Installationer | 71 325 | 7 762 |
| Ventilation | 67 941 | 0 |
| Lås, larm och dörrar | 331 | 0 |
| Garage och p-platser | 29 955 | 35 092 |
| Summa | 194 464 | 190 638 |

NOT 5, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------------|----------------|---------------|
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 3 597 | 0 |
| Besiktning och service | 22 748 | 12 809 |
| Städning | 5 875 | 0 |
| Fastighetsskötsel | 484 260 | 17 616 |
| Serviceavtal | 65 657 | 35 851 |
| Yttre underhåll | 28 397 | 218 |
| Övrigt | 3 124 | 0 |
| Mattservice | 33 182 | 2 850 |
| Summa | 646 838 | 69 344 |

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|--------------|------------------|------------------|
| Elavgifter | 530 775 | 453 932 |
| Uppvärmning | 645 088 | 350 665 |
| Vatten | 103 400 | 78 616 |
| Sophämtning | 166 148 | 156 523 |
| Summa | 1 445 411 | 1 039 736 |

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 51 394 | 44 248 |
| Självrisker | 0 | 19 000 |
| Bredband | 292 866 | 281 966 |
| Fastighetsskatt | 102 340 | 102 340 |
| Summa | 446 600 | 447 553 |

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial | 45 364 | 231 555 |
| Övriga förvaltningskostnader | 9 080 | 14 297 |
| Revisionsarvoden | 36 551 | 19 419 |
| Möteskostnader | 3 683 | 1 917 |
| Ekonomisk förvaltning | 145 411 | 135 888 |
| Teknisk förvaltning | 0 | 431 020 |
| It-tjänster | 0 | 1 432 |
| Konsultkostnader | 26 041 | 0 |
| Bankkostnader | 3 536 | 2 694 |
| Föreningsavgifter | 0 | 8 350 |
| Summa | 269 665 | 846 572 |

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------|----------------|---------------|
| Styrelsearvoden | 223 438 | 31 731 |
| Sociala avgifter | 70 204 | 8 287 |
| Summa | 293 642 | 40 018 |

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 602 760 000 | 0 |
| Årets inköp | 0 | 12 258 659 |
| Omklassificeringar | | 590 501 341 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 602 760 000 | 602 760 000 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -2 570 496 | 0 |
| Årets avskrivning | -2 580 218 | -2 570 496 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -5 150 714 | -2 570 496 |
| Utgående restvärde enligt plan | 597 609 286 | 600 189 504 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | 287 300 514 | 287 300 514 |
| Taxeringsvärde byggnad | 227 000 000 | 227 000 000 |
| Taxeringsvärde mark | 139 234 000 | 139 234 000 |

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 0 | 0 |
| Inköp | 155 246 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärde | 155 246 | 0 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | 0 | 0 |
| Avskrivningar | -9 306 | 0 |
| Utgående avskrivning | -9 306 | 0 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 145 940 | 0 |

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 102 600 | 0 |
| Moms | 0 | 340 351 |
| Övriga fordringar | 778 | 0 |
| Klientmedelskonto | 1 375 577 | 1 629 865 |
| Summa | 1 478 955 | 1 970 216 |

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 32 055 | 90 293 |
| Försäkringspremier | 13 280 | 0 |
| Kabel-TV | 49 190 | 0 |
| Vatten | 26 100 | 0 |
| Summa | 120 625 | 90 293 |

Fördelning Övriga förutbetalda kostnader

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Serviceavtal väderprognosstyrning | 23 205 | |
| Föreningsavgift | 8 350 | |
| Fordran medlem | 500 | |
| Bredband | | 54 950 |
| Försäkring | | 11 560 |
| Hemsida | | 1 023 |
| Serviceavgift | | 21 260 |
| Fordran medlem | | 1 500 |
| SUMMA | 32 055 | 90 293 |

NOT 14, KASSA OCH BANK

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------|------------------|---------------|
| Nordea | 13 530 | 56 956 |
| SBAB sparkonto | 1 031 253 | 0 |
| Summa | 1 044 783 | 56 956 |

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | VILLKORS- ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2023-12-31 | SKULD 2023-12-31 | SKULD 2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea | 2026-11-18 | 1,44 % | 22 400 000 | 22 980 000 |
| Nordea | 2024-11-20 | 1,28 % | 22 590 000 | 22 980 000 |
| SBAB | 2027-11-17 | 3,81 % | 22 460 000 | 22 980 000 |
| Nordea | 2025-11-19 | 1,40 % | 22 590 000 | 22 980 000 |
| SBAB | 2027-11-17 | 4,04 % | 22 460 000 | 22 980 000 |
| Summa | | | 112 500 000 | 114 900 000 |
| Varav kortfristig del | | | 23 760 000 | 47 520 000 |

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------------|----------------|---------------|
| Mottagna depositioner | 55 000 | 55 000 |
| Utläggsskulder | 1 730 | 0 |
| Redovisningskonto moms | 83 951 | 0 |
| Avräkningskonto, eko. förvaltning | -3 654 | 0 |
| Summa | 137 027 | 55 000 |

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------|------------------|----------------|
| El | 55 510 | 44 225 |
| Städning | 438 | 0 |
| Uppvärmning | 158 968 | 68 713 |
| Arvode och sociala avgifter | 129 366 | 0 |
| Utgiftsräntor | 213 603 | 93 835 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 725 796 | 672 175 |
| Snöröjning | 10 649 | 0 |
| Beräknat revisionsarvode | 12 000 | 12 000 |
| Summa | 1 306 330 | 890 948 |

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckning | 117 500 000 | 117 500 000 |

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vi har sett över avtalen avseende ekonomisk och teknisk förvaltning. Vi behåller JM@Home AB för föreningens ekonomiska förvaltning under 2024 och 2025. När det gäller den tekniska förvaltningen har vi bytt till Sweax AB för samma tidsperiod.

Underskrifter

_____ - ____ - ____

Ort och datum

Edward Rasmus
Ordförande

Meysam Eslah
Styrelseledamot

Björn Nilsson
Styrelseledamot

Märit Hammarström
Styrelseledamot

Stina Norio
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

David Walman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
22.05.2024 09:47

SENT BY OWNER:

Vanja Henriksson • 14.05.2024 10:40

DOCUMENT ID:
Sylqd7je7R

ENVELOPE ID:

H1F_mox7A-Sylqd7je7R

DOCUMENT NAME:

ÅR 2023 Brf Råsunda 101.pdf

21 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. EDWARD RASSMUS sumpanbynight@gmail.com | Signed Authenticated | 15.05.2024 13:56 15.05.2024 13:56 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1982/04/02) IP: 172.225.208.19 |
| 2. MEYSAM ESLAH meysam.eslah@yahoo.com | Signed Authenticated | 16.05.2024 11:14 15.05.2024 14:00 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1981/09/14) IP: 158.174.157.94 |
| 3. BJÖRN NILSSON bjorn.nil@gmail.com | Signed Authenticated | 16.05.2024 11:40 16.05.2024 11:40 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1972/01/29) IP: 185.40.185.156 |
| 4. MÅRIT HAMMARSTRÖM marit.hammarstrom@outlook.com | Signed Authenticated | 16.05.2024 16:30 16.05.2024 16:30 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1958/06/18) IP: 85.246.49.160 |
| 5. Stina Norio stinanorio@hotmail.com | Signed Authenticated | 17.05.2024 18:27 17.05.2024 18:26 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1997/05/19) IP: 62.119.250.114 |
| 6. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se | Signed Authenticated | 22.05.2024 09:47 22.05.2024 09:46 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 83.227.16.49 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Råsunda 101
769635-2801**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Råsunda 101 för år 2023.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Råsunda 101 för år 2023.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Stockholm 2024-05-22

Rävisor AB
David Walman
Revisor