

Brf Rasten Nr 7


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024



Årsredovisning för

Brf Rasten 7

716418-7507

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-09-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-12-16 och nuvarande stadgar registrerades 2023-05-30. Föreningen har sitt säte i Solna kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Rasten 7 i Solna kommun, omfattande adresserna Ingentingsgatan 10-14 / Kapellgatan 10-20.

Rasten 7 byggdes år 1976.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
57	Lägenheter, bostadsrätt	3 774
2	Antal p-platser	
18	Antal garage	

Lägenheterna fördelas på 12 st. 1:or, 8 st. 2:or, 33 st. 3:or, 4 st. 4:or. Föreningen tillhandahåller för föreningens medlemmar 18 st. garageplatser för bil, 5 st. garageplatser för MC samt 2 st. parkeringsplatser utomhus. Föreningen tillhandahåller i anslutning till Ingentingsgatan 10 även 4 st. gästparkeringsplatser för föreningens besökare.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Föreningsstämma ägde rum 2024-04-15. På stämman var 24 lägenheter representerade fysiskt och två via fullmakt.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Huda Mostafawi	Ordförande
Natalie Chehade	Kassör
Mathilda Engström	Sekreterare
Jimmy Jutwreten	Ledamot
Karin Berghäll	Suppleant
Joakim Ahlberg	Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen gemensamt samt av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft **11** protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Håkan Ingevald och Carina Söderbjörn.

Valberedningen har utgjorts av Siv Engman.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
1998	Utbyte samtliga radiatorventiler
2002-3	Stambyte badrumsstammar + badrumsreovering
2003	Friköp av fd tomträtten
2003	Nya maskiner tvättstugan
2006	Utbyte fjärrvärmecentral
2006-8	Mätningar + åtgärder pga (mark)radon
2014	Gruppavtal bredband (Comhem 100mb) + ny underhållsplan framtagen
2015	Låsbyte (alla gemensamma portar/dörrar etc)
2016	Ny nergrävd sopanläggning + ventilationsprojekt (frånluft)
2017	Energianalys + tilläggsisolering krypvindar + byte till sensorstyrd led-belysning
2018	Fönsterbytesprojekt påbörjat
2019	2 st nya maskiner i tvättstugan (utbyte av trasiga)
2019	Genomfört fönsterbyte
2020	Asfaltering entréer
2020	Installation av skärmtak entréer Ingentingsgatan 10-14
2020	Byte av entréportar
2020	Laddinfrastruktur i garage (strukturnät-el)
2020	Nya torkskåp i tvättstugan (utbyte av trasiga/uttjänta)
2021	Installation av laddboxar för 18 bilplatser i garaget
2021	Yttre målning av cykelsnurren (Kapellgatan 10/12)
2021	Installation av låsbar gallergrind vid cykel carporten (Kapellgatan 20)
2021	Installation av säkerhetsutrustning på taket
2022	Stampolning av samtliga lägenheter (underhåll)
2022	Partiell relining av avloppstam på Kapellgatan 10 (nedre del av stammen)
2022	Nya frånluftsfläktar på taket, 3 stycken (utbyte)
2022	Energicheck förnyad
2022	Underhållsplan uppdaterad
2023	Utbyte av fläkt i garaget till FTX-Aggregat
2023	Underhållsplan uppdaterad
2024	Dränering av garagetak
2024	Ny tvättmaskin i tvättstugan
2024	Implementering av Boappa
2024	Takbesiktning
2024	Takbesiktning
2024	Underhållsplan uppdaterad
2024	Åtgärdad vattenskada i port 10
2024	Uppsägning av avtal med Fastighetsägarna AB

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025	Stamspolning av samtliga lägenheter (underhåll)
2026-2029	Underhåll av tak
2028-2030	Installation av fibrer
2028-2030	Byte av portlåssystem/tvättbokningssystem

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2023-01-01 med 5 procent. Avgiften har inte höjts därefter.

Föreningen planerar en avgiftsförändring under 2025.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 76 st. Under året har 6 tillkommit samt 8 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 74 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp:	Leverantör:
Ekonomisk förvaltning:	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk Förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Städning trapphus, tvättstuga	FugaziClean AB
Trädgårdsskötsel	ICE Jensen Trädgård
Snöskottning	ICE Jensen Trädgård

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen av fastigheten. De årliga och välbesökta städdagarna har genomförts med gott resultat. Årets största och mest kostsamma projekt var dräneringen av garagetaket, vilket var nödvändigt att åtgärda för att förebygga potentiella skador på fastigheten.

Under året har vi dessvärre drabbats av två vattenskador, en i port 10 och en i port 16.

Den 1 september löpte föreningens största lån ut. Styrelsen har omförhandlat räntesatsen till en rörlig sådan, med hänsyn till de pågående räntesänkningarna under 2024. Styrelsen bedömde att det inte förelåg någon fördel med att binda lånet, då de aktuella räntesatserna var betydligt högre än den tidigare räntesats som lånet var låst på.

Efter de takbesiktningar som genomförts har vi kommit fram till att taket på fastigheten bör underhållas inom de närmaste 2–5 åren. I början av 2025 planeras även stamspolning i samtliga lägenheter samt filmning av rören för att säkerställa deras funktion och livslängd.

Det har varit ett kostsamt år för föreningen, och tyvärr ser vi att 2025 också kan innebära ytterligare kostnader. En eventuell avgiftshöjning kan därför bli aktuell under 2025 för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	2 938	2 929	2 805	2 684
Resultat efter fin. poster (tkr)	-280	294	360	-5
Soliditet (%)	34,8	35,4	34,1	32,4

Nyckeltal

Årsavgifter kr/kvm	722	720	686	666
Skuldsättning kr/kvm	2 914	2980	3039	3098
Skuldsättning kr/kvm brf yta	3 145	3217	3281	3344
Ränteknslighet (%)	4	4	4	4
Energikostnad kr/kvm	168	163	182	182
Sparande per kvm	226	249	211	196
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	92	92	86	94

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	4 769 762	3 399 326	471 373	-1 975 644	293 620	6 958 437
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-197 705	197 705		
Balanseras i ny räkning				293 620	-293 620	
Årest resultat					-280 201	-280 201
Belopp vid årets utgång	4 769 762	3 399 326	273 668	-1 484 319	-280 201	6 678 236

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-1 484 319
Årets resultat	<u>-280 201</u>
Totalt	-1 764 520
Avsättning till yttre fond	266 166
Uttag ur yttre fond	-983 504
Balanseras i ny räkning	<u>-1 047 182</u>
Summa	-1 764 520

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 938 109	2 929 272
Övriga rörelseintäkter		11 995	27 681
Summa rörelseintäkter		2 950 104	2 956 953
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 666 129	-2 139 317
Övriga externa kostnader	4	-45 068	-85 684
Personalkostnader och arvoden	5	-111 679	-100 270
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-216 000	-216 084
Summa rörelsekostnader		-3 038 876	-2 541 355
Rörelseresultat		-88 772	415 598
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 967	46 873
Räntekostnader och liknande resultatposter		-224 396	-168 851
Summa finansiella poster		-191 429	-121 978
Resultat efter finansiella poster		-280 201	293 620
Resultat före skatt		-280 201	293 620
Skatter			
Årets resultat		-280 201	293 620

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	16 486 244	16 688 964
Inventarier, maskiner och installationer	7	13 330	26 672
Summa materiella anläggningstillgångar		16 499 574	16 715 636
Summa anläggningstillgångar		16 499 574	16 715 636
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 538	2 694
Övriga fordringar		847	41 151
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 468	87 232
Summa kortfristiga fordringar		73 853	131 077
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	2 596 661	2 787 342
Summa kassa och bank		2 596 661	2 787 342
Summa omsättningstillgångar		2 670 514	2 918 419
SUMMA TILLGÅNGAR		19 170 088	19 634 055

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 769 762	4 769 762
Fond för yttre underhåll		273 668	471 373
Upplåtelseavgifter		3 399 326	3 399 326
Summa bundet eget kapital		8 442 756	8 640 461
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 484 319	-1 975 644
Årets resultat		-280 201	293 620
Summa fritt eget kapital		-1 764 520	-1 682 024
Summa eget kapital		6 678 236	6 958 437
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 696 250	7 880 873
Summa långfristiga skulder		4 696 250	7 880 873
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		7 174 623	4 260 000
Leverantörsskulder		244 796	237 204
Skatteskulder		10 650	8 880
Övriga skulder		-	23 127
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		365 533	265 534
Summa kortfristiga skulder		7 795 602	4 794 745
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 170 088	19 634 055

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	2 723 700	2 718 636
Hyror	195 162	165 624
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 478	6 356
Övriga hyresintäkter	10 769	38 656
Summa	2 938 109	2 929 272

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	79 189	68 890
Städning	76 357	68 542
Tillsyn, besiktning, kontroller	47 332	23 635
Trädgårdsskötsel	72 300	108 976
Snöröjning	36 438	98 470
Reparationer	133 565	60 201
El	93 811	100 719
Uppvärmning	483 389	495 191
Vatten	106 247	67 368
Sophämtning	109 776	112 710
Försäkringspremie	45 961	42 457
Fastighetsavgift bostäder	92 910	90 573
Fastighetsskatt lokaler	7 220	7 220
Övriga fastighetskostnader	7 727	28 226
Kabel-tv/Bredband/IT	140 704	137 543
Förvaltningsarvode ekonomi	110 542	103 799
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	5 455
Panter och överlåtelse	18 902	21 597
Förvaltningsarvode teknik	9 554	9 286
Teknisk förvaltning utöver avtal	-	9 000
Juridiska åtgärder	-	3 938
Övriga externa tjänster	10 701	11 650
	1 682 625	1 675 446
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	178 625	13 000
Tvättstuga	124 750	
VA/Sanitet		10 483
Ventilation	-	393 212
El	-	21 204
Lås	-	25 972
Mark	649 104	-
Övrigt	31 025	-
	983 504	463 871
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 666 129	2 139 317

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	17 079	1 721
Lokalhyra	3 300	-
Konsultarvode	4 375	75 963
Besiktning- och utredningskostnader	11 439	-
Revisionarvode	8 875	8 000
Summa	45 068	85 684

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	85 945	77 096
Sociala kostnader	25 734	23 174
Summa	111 679	100 270

Föreningen har ingen fast anställd personal

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	18 289 286	18 289 286
-Ombyggnad	396 551	396 551
-Mark	3 186 055	3 186 055
	21 871 892	21 871 892
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 182 928	-4 980 212
-Årets avskrivning enligt plan	-202 720	-202 716
	-5 385 648	-5 182 928
Redovisat värde vid årets slut	16 486 244	16 688 964
 Taxeringsvärde		
Byggnader	47 722 000	47 722 000
Mark	41 000 000	41 000 000
	88 722 000	88 722 000
 Bostäder	88 000 000	88 000 000
Lokaler	722 000	722 000
	88 722 000	88 722 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	500 459	500 459
	500 459	500 459
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-473 787	-460 419
-Årets avskrivning enligt plan	-13 342	-13 368
	-487 129	-473 787
Redovisat värde vid årets slut	13 330	26 672

Not 8 Kassa och bank

	2024	2023
Sparkonto	1 030 417	1 026 167
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 566 244	1 761 175
Summa	2 596 661	2 787 342

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2024-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2023-12-31
Hypotekslån	2025-04-01	3,43%	3 870 000	-120 000	-
Hypotekslån	2025-03-01	1,10%	2 074 623	-	2 074 623
Hypotekslån	2025-06-01	1,32%	1 110 000	-	1 110 000
Hypotekslån	2030-06-30	1,72%	1 431 899	-	1 431 899
Hypotekslån	2030-06-30	1,72%	1 362 891	-120 000	1 482 891
Hypotekslån	2030-06-01	1,90%	2 021 460	-	2 021 460
Hypotekslån	2024-09-30	1,02%	-	-	4 020 000
			11 870 873	-240 000	12 140 873
Kortfristig del av långfristig skuld			7 174 623		240 000
Långfristig del av skuld			4 696 250		12 620 873
			11 870 873		12 140 873

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	14 158 000	14 158 000
Summa ställda säkerheter	14 158 000	14 158 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Ort och datum

Huda Mostafawi

Natalie Chehade

Huda Mostafawi
Ordförande

Natalie Chehade
Ledamot

Mathilda Engström
Ledamot

Jimmie Jutvreten
Ledamot

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats 2025

Håkan Ingevald
Extern revisor

Carina Söderbjörn
Intern revisor

Kommentar:

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



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

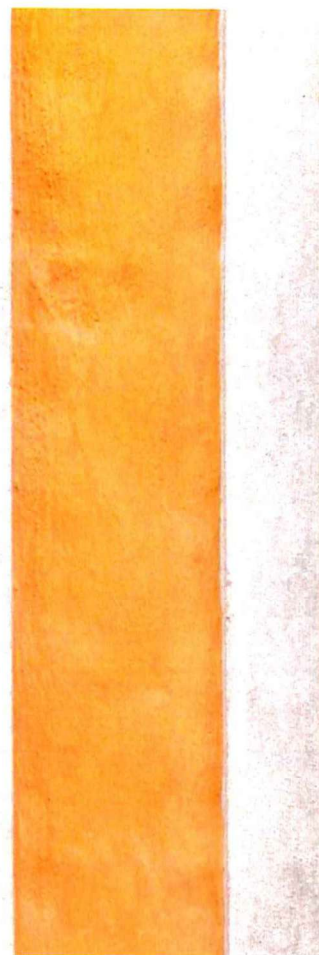
tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.