

# Årsredovisning 2023

Brf Råstasjön

715200-1348



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Råstasjön

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-11-01. Stadgar registrerades 2019-05-22 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tärnan 1	-	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam via Söderberg & Partners (Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring).

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1959

Föreningen har 48 bostadsrätter om totalt 3 105 kvm. Byggnadernas totalyta är 3105 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Per Israelsson	Ordförande
Anneli Larsson	Styrelseledamot
Daniel Petri	Styrelseledamot
Helena Bäckström	Styrelseledamot
Henrik Nyberg	Styrelseledamot
Helena Hultman	Styrelseledamot
Mathias Hedlund	Styrelseledamot

### Valberedning

Bo Jeppsson  
Grigorios Nikiforakis  
Isabell Persson  
Magnus Lindsten

### Firmateckning

Firman tecknas av de ordinarie ledamöterna i styrelsen, två i förening.



## Revisorer

Margareta Kleberg Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2056.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Balkongrenovering; 24 kkr. Tätning fasad; 15 kkr. Service och reparation av hiss; 40 kkr. Värme FTX filterbyte m.m. 33 kkr. VVS byte elpatron, byte kompressor, byte expansionskärl m.m. 161 kkr. Läckage källare; 11 kkr. Ventilationsåtgärder; 31 kkr. Byte 3 tvättmaskiner; 199 kkr.
- 2022** ● Balkongrenovering; 7 225 kkr. Vattenläcka 1 lgh; 45 kkr. Renovering dörröppnare; 6 kkr.
- 2021** ● Pumpbrop; 70 kkr. Service tvättmaskinerna; 13 kkr. OVK; 41 kkr. Sophus; 131 kkr. Dörröppnare; 10 kkr. Bygglövsansökningar, projektledning m.m. balkongerna; 90 kkr.
- 2020** ● Skyddsrumarbete; 30 kkr. Belysning parkeringen; 30 kkr. Radonmätning; 12 kkr. Stamspolning; 50 kkr. Vattenläckor 3 lgh; 180 kkr.
- 2019** ● Bygglovsritning, bygglovsansökning mm balkongerna; 65 kkr. Brandskyddsarbete; 30 kkr. Skyddsrumarbete; 40 kkr. Byte av de äldsta motorvärmarna till laddstolpar 49 kkr.
- 2018** ● Nytt maskineri samt elinstallation till lilla hissen; 350 kkr. Asfaltering för att få avrinning mot brunn på parkering; 32 kkr. Ommålning av parkeringslinjer; 9 kkr. Injustering av värmestammar och radiatorkretsar; 112 kkr. Energideklaration; 10 kkr. Hopslagning av elabonnemang; 15 kkr.
- 2017** ● Installation och driftsättning av Bergvärme + FTX; 5500 kkr. Nytt maskineri samt elinstallation till stora hissen; 400 kkr.
- 2016** ● OVK genomförd; 40 kkr. Besiktningar av balkongerna samt påvärvat arbete för framtagande av ritningsförslag till nya balkonger 40 kkr. Byte till LED-belysning; 50 kkr.
- 2015** ● Lagning av avloppsrör på parkering; 70 kkr. Byte av tak; 700 kkr. Skadegörelse; 20 kkr. Lagning av rör i källaren inklusive sanering av asbets 30 kkr.
- 2014** ● Spolning av stammar; 45 kkr. Vattenskada i lgh samt dagis; 55 kkr. Reperation av hiss; 100 kkr.
- 2013** ● Installerat nya termostater till alla radiatoere i huset; 350 kkr. byte av skyddsörr på stora hissen; 45 kkr.
- 2012** ● Installation av nytt fläktsystem samt nya elcentraler (på vinden); 200 kkr.
- 2011** ● Dränering av husets södra sida; 346 kkr. Tätning av balkongtak plan nio; 22 kkr.
- 2010** ● Markarbete vid dagvattenavloppet på parkeringen; 44 kkr. Vattenläcka 20 kkr.
- 2009** ● Renovering av tak; 142 kkr. Markarbeten; 50 kkr.

**2008** ● Renovering och reparation av hissar; 350 kkr.

**2006** ● Stambyte, byte av elledningar, renovering av badrum, tvättstuga och torkrum, målning av trapphus, entré och källare, byte av belysning i trappa och entré; 10 mkr.

#### Planerade underhåll

**2024** ● OVK 50 kkr; Byte av kompaktlysrör vinden 50 kkr.

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk- och tekniskförvaltning	Nabo Group AB
Bredband	Bredband2 AB
Bevakning av parkeringsplatserna	Nordic Level Parkering AB
Städservice	Melme S. Service
TV	Tele2
Snöröjning	Abima

#### Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har ingen egen anställd personal.

Arvode till styrelsen har utgått med 1,0 prisbasbelopp.

Information till medlemmarna har meddelats via anslagstavlan i entrén, på hemsidan ([rastasjon.bostadsratterna.se](http://rastasjon.bostadsratterna.se)), via mejlutskick samt via utdelning i medlemmarnas brevlådor.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Styrelsen har under året fortsatt sitt arbete med att löpande se över föreningens kostnader och stärka ekonomin.

Under året har den ekonomiska situationen i samhället fortsatt att försämrats med stigande inflation och högre räntekostnader. Elpriserna har under året stabiliserats. Vi har under året lyckats hålla nere driftskostnaderna så att dessa hamnar på ungefär samma nivå som 2022. Våra räntekostnader har och kommer troligen stiga markant de kommande åren. Föreningen har ca 25,8 miljoner i lån. Dessa lån är bundna med olika löptider, se not 16. År 2025 och 2027 sker ränteändringar på två stora lån och det är rimligt att antaga att när dessa lån ska skrivas om kommer detta att ske till en betydligt högre räntesats än vad som gäller idag. Under rubriken "Nyckeltal" finns en uträkning på föreningens räntekänslighet.

Från och med 1 januari 2023 höjdes avgiften med 13 procent och med ytterligare 5% den 1 januari 2024. Vår bedömning är att dessa höjningar var och är nödvändiga och att ytterligare höjningar kan komma att behöva göras för att föreningen såväl kortsiktigt som långsiktigt ska ha en god och stabil ekonomi.

Vi har under året amorterat 2 miljoner kronor.

Under året har vi ansökt om och fått beviljat 96 146 kr i elprisstöd.

##### Förändringar i avtal

Nytt snöröjningsavtal har tecknats med Abima.

Trädgårdsavtalet med Femtiofemplus AB har under året sagts upp. Ny upphandling gällande trädgårdsavtal kommer att göras under våren 2024.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 67 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 6 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 827 468	2 526 977	2 535 318	2 514 826
Resultat efter fin. poster	244 721	124 477	196 909	466 969
Soliditet (%)	6	5	5	5
Yttre fond	1 908 136	1 631 758	1 404 991	1 178 224
Taxeringsvärde	92 126 000	92 126 000	75 589 000	75 589 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	864	767	767	758
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,1	94,2	94,0	91,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 299	8 943	6 971	7 132
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 299	-	6 971	7 132
Sparande per kvm totalyta, kr	346	-	237	324
Elkostnad per kvm totalyta, kr	115	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	16	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	132	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,98	1,34	0,99	1,01
Räntekänslighet (%)	9,60	11,66	9,08	9,41

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	305 075	-	-	305 075
Fond, yttre underhåll	1 631 758	-	276 378	1 908 136
Balanserat resultat	-673 687	124 477	-276 378	-825 588
Årets resultat	124 477	-124 477	244 721	244 721
<b>Eget kapital</b>	<b>1 387 623</b>	<b>0</b>	<b>244 721</b>	<b>1 632 344</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-825 588
Årets resultat	244 721
<b>Totalt</b>	<b>-580 867</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	276 378
Att från yttre fond i anspråk ta	-147 033
Balanseras i ny räkning	-710 212
	<b>-580 867</b>

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



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 827 468	2 526 977
Övriga rörelseintäkter	3	117 092	1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 944 560</b>	<b>2 526 978</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 273 566	-1 235 389
Övriga externa kostnader	9	-162 386	-234 547
Personalkostnader	10	-68 991	-63 471
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-682 356	-540 300
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 187 298</b>	<b>-2 073 707</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>757 262</b>	<b>453 271</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 359	2 199
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-530 900	-330 993
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-512 541</b>	<b>-328 794</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>244 721</b>	<b>124 477</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>244 721</b>	<b>124 477</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	21 073 614	14 446 762
Maskiner och inventarier	13	4 762 945	4 789 069
Pågående projekt		0	7 103 084
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 836 559</b>	<b>26 338 915</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>25 836 559</b>	<b>26 338 915</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		43 483	19 429
Övriga fordringar	14	2 290 153	3 425 146
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	85 045	91 849
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 418 681</b>	<b>3 536 424</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 418 681</b>	<b>3 536 424</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>28 255 240</b>	<b>29 875 339</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		305 075	305 075
Fond för yttre underhåll		1 908 136	1 631 758
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 213 211</b>	<b>1 936 833</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-825 588	-673 687
Årets resultat		244 721	124 477
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-580 867</b>	<b>-549 210</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 632 344</b>	<b>1 387 623</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	18 100 000	18 100 000
Övriga långfristiga skulder		5 000	5 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 105 000</b>	<b>18 105 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		7 668 560	9 668 560
Leverantörsskulder		278 854	79 911
Medlemmarnas inre fond		127 750	127 750
Skatteskulder		30 227	21 899
Övriga kortfristiga skulder		34 393	57 839
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	378 113	426 757
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 517 897</b>	<b>10 382 716</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>28 255 240</b>	<b>29 875 339</b>

# Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	757 262	453 271
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	682 356	540 300
	<b>1 439 618</b>	<b>993 571</b>
Erhållen ränta	18 359	2 199
Erlagd ränta	-525 938	-314 243
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>932 039</b>	<b>681 527</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 929	-25 363
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	135 181	123 275
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 044 291</b>	<b>779 439</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-180 000	-7 103 084
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-180 000</b>	<b>-7 103 084</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	6 500 000
Amortering av lån	-2 000 000	-375 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-2 000 000</b>	<b>6 125 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 135 709</b>	<b>-198 645</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 386 264</b>	<b>3 584 908</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 250 554</b>	<b>3 386 264</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.



# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Råstasjön har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

### 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	1 - 5 %
Fastighetsförbättringar	2 - 2,5 %
Maskiner och inventarier	2 - 10 %

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.

### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

### Fastighetslån

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

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 243 424	1 985 280
Årsavgifter, lokaler	385 564	341 208
Hysesintäkter, p-platser	128 867	128 350
Kabel-TV/Bredband	54 000	55 080
Övriga intäkter	15 613	17 059
<b>Summa</b>	<b>2 827 468</b>	<b>2 526 977</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	-3	1
Elprisstöd	96 146	0
Övriga rörelseintäkter	20 949	0
<b>Summa</b>	<b>117 092</b>	<b>1</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	68 671	76 486
Besiktning och service	55 004	83 495
Städning	58 100	57 900
Trädgårdsarbete	10 062	34 202
Övrigt	3 731	5 700
Snöskottning	27 252	28 184
<b>Summa</b>	<b>222 820</b>	<b>285 967</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	5 240	13 441
Bostäder VVS	35 063	41 238
Tvättstuga	20 221	0
Dörrar och lås/porttele	3 066	0
Övriga gemensamma utrymmen	2 144	0
VA	2 150	0
Värme	2 700	0
Ventilation	31 193	0
Hissar	37 810	0
Fasader	15 312	0
Balkonger	24 398	0
<b>Summa</b>	<b>179 297</b>	<b>54 679</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Värme	147 033	0
<b>Summa</b>	<b>147 033</b>	<b>0</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	357 767	554 083
Vatten	51 136	48 539
Sophämtning	58 562	55 773
<b>Summa</b>	<b>467 465</b>	<b>658 395</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	26 375	23 455
Kabel-TV	39 926	36 206
Bredband	59 471	51 000
Övrigt	23 647	21 515
Fastighetsskatt	107 532	104 172
<b>Summa</b>	<b>256 951</b>	<b>236 348</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	1 789	0
Övriga förvaltningskostnader	40 924	132 197
Juridiska kostnader	21 531	1 594
Revisionsarvoden	37 177	45 760
Ekonomisk förvaltning	60 964	54 996
<b>Summa</b>	<b>162 386</b>	<b>234 547</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	52 500	48 300
Sociala avgifter	16 491	15 171
<b>Summa</b>	<b>68 991</b>	<b>63 471</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	530 421	330 906
Övriga räntekostnader	479	87
<b>Summa</b>	<b>530 900</b>	<b>330 993</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	21 005 507	21 005 507
Årets inköp	7 103 084	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>28 108 591</b>	<b>21 005 507</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 558 745	-6 224 569
Årets avskrivning	-476 232	-334 176
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 034 977</b>	<b>-6 558 745</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>21 073 614</b>	<b>14 446 762</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 956 625</i>	<i>2 956 625</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	36 866 000	36 866 000
Taxeringsvärde mark	55 260 000	55 260 000
<b>Summa</b>	<b>92 126 000</b>	<b>92 126 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	5 928 338	5 928 338
Inköp	180 000	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>6 108 338</b>	<b>5 928 338</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 139 269	-933 145
Avskrivningar	-206 124	-206 124
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-1 345 393</b>	<b>-1 139 269</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>4 762 945</b>	<b>4 789 069</b>



## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	39 599	38 882
Nabo Klientmedelskonto	1 180 753	2 334 105
Borgo	1 069 801	1 052 159
<b>Summa</b>	<b>2 290 153</b>	<b>3 425 146</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 658	17 190
Fastighetsskötsel	16 234	15 241
Försäkringspremier	9 187	7 991
Kabel-TV	10 488	9 971
Räntor	0	6 471
Bredband	14 000	18 500
Förvaltning	17 478	16 485
<b>Summa</b>	<b>85 045</b>	<b>91 849</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-10-30	4,59 %	1 208 060	3 208 060
Stadshypotek	2025-04-30	0,95 %	12 050 000	12 050 000
Stadshypotek	2027-03-01	1,40 %	6 250 000	6 250 000
Stadshypotek	2024-09-02	4,56 %	6 260 500	6 260 500
<b>Summa</b>			<b>25 768 560</b>	<b>27 768 560</b>
Varav kortfristig del			7 668 560	9 668 560

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 968 560 kr.

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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
El	50 466	117 469
Utgiftsräntor	33 589	28 627
Löner	13 490	13 490
Sociala avgifter	5 304	5 304
Förutbetalda avgifter/hyror	245 264	231 867
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
<b>Summa</b>	<b>378 113</b>	<b>426 757</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

**2023-12-31**

28 087 000

**2022-12-31**

28 087 000

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Per Israelsson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Anneli Larsson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Daniel Petri  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Helena Bäckström  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Henrik Nyberg  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Helena Hultman  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Mathias Hedlund  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

16.04.2024 19:57

SENT BY OWNER:

Patric Sydorf · 15.04.2024 10:51

DOCUMENT ID:

HJMLS5D9IR

ENVELOPE ID:

r1bxjcP5eA-HJMLS5D9IR

DOCUMENT NAME:

ÅR Brf Råstasjön, 715200-1348 2023.pdf

19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER ISRAELSSON pellemond@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2024 11:59 15.04.2024 11:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/09/09) IP: 46.22.117.150
2. HELENA BÄCKSTRÖM helena.backstrom@svae.com	Signed Authenticated	15.04.2024 12:37 15.04.2024 12:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/01/06) IP: 88.131.111.162
3. ANNELI SABINA LARSSON ANNEL333@OUTLOOK.COM	Signed Authenticated	15.04.2024 12:43 15.04.2024 12:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/12/08) IP: 94.255.202.148
4. MATHIAS HEDLUND matteh73@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2024 12:55 15.04.2024 12:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/05/08) IP: 213.100.215.86
5. ERIC DANIEL PETRI danielericpetri@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2024 12:59 15.04.2024 12:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/01/01) IP: 84.216.129.100
6. Ingrid Helena Hultman helena.hultman@strawberry.se	Signed Authenticated	15.04.2024 15:15 15.04.2024 15:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/03/09) IP: 185.179.246.62
7. HENRIK NYBERG he.nyberg@telia.com	Signed Authenticated	15.04.2024 17:03 15.04.2024 17:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/11/12) IP: 192.176.1.77
8. Anna Margareta Elisabet Kleberg Margareta.Kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	16.04.2024 19:57 16.04.2024 19:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 217.119.170.26

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

## Custom events

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 Råstasjön  
Org.nr. 715200-1348

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Råstasjön för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Råstasjön för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

STOCKHOLM den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

16.04.2024 19:56

SENT BY OWNER:

Patric Sydorf · 15.04.2024 10:55

DOCUMENT ID:

S19qjPqxC

ENVELOPE ID:

Sk090v9l0-S19qjPqxC

DOCUMENT NAME:

RB Brf Råstasjön 2023.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	16.04.2024 19:56 16.04.2024 19:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 217.119.170.26

\* 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