

Årsredovisning 2022

Brf Råsundavägen 69 i Solna

769627-9681



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF RÅSUNDAVÄGEN 69 I SOLNA

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2014-04-14 och föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-05-20.
Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2016-03-23.

Säte

Föreningen har sitt säte i Solna.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Solna Plogen 1. Fastigheten förvärvades 2014-06-17.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Råsundavägen 69 A-C. Fastigheten byggdes 1931 och har värdeår 1931.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 34 bostadsrätter om totalt 1 690 kvm och 3 lokaler om 130 kvm.

Lägenhetsfördelning

- 8 st 1 rum och kök
- 17 st 1,5 rum och kök
- 6 st 2,5 rum och kök
- 1 st 3 rum och kök
- 1 st 4 rum och kök
- 2 st 5 rum och kök

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Stefan Säll	Ordförande
Andrea Paulsson	Ledamot
Christian Bergqvist	Kassör
Paul Tolj	Sekreterare
Mikaela Granberg Lomyr	Suppleant
Henrik Mårtensson	Suppleant

Valberedning

Styrelsen.

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Revisorer

Magnus Emilsson Revisor BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 st protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2022 Byggnation av cykelförråd
2022 Byggnation av garage

Avtal med leverantörer

Simpleko AB Ekonomisk förvaltare
Bostadsrätterna Medlemskap

Övrig verksamhetsinformation

Energideklaration är utförd (2022).

Brandskyddskontroll utförd (2022).

OBK besiktning utförd (2021).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för 2022 är en förlust. Resultatet för år 2022 är bättre än resultatet för år 2021.

Förändringen beror främst på lägre underhållskostnader.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Övriga uppgifter

Avgifterna höjdes med 10% i september 2022.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 46 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 303 745	1 260 129	1 288 199	1 275 650
Resultat efter fin. poster	-472 137	-2 230 734	-2 750 438	-493 129
Soliditet, %	73	74	74	81
Yttre fond	876 486	742 887	609 288	475 689
Taxeringsvärde	53 779 000	44 533 000	44 533 000	44 533 000
Bostadsyta, kvm	1 690	1 690	1 690	1 690
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	658	638	637	637
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 248	8 255	8 381	5 997
Genomsnittlig skuldränta, %	1,89	1,00	1,07	1,21
Belåningsgrad, %	26,18	26,00	26,10	18,50

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	52 816 579	-	-	52 816 579
Upplåtelseavgifter	3 978 346	-	-	3 978 346
Fond, yttre underhåll	742 887	-	133 599	876 486
Direkt kapitaltillskott	1 481 381	-	-	1 481 381
Balanserat resultat	-16 995 167	-2 230 734	-133 599	-19 359 499
Årets resultat	-2 230 734	2 230 734	-472 137	-472 137
Eget kapital	39 793 293	0	-472 137	39 321 156

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-19 359 499
Årets resultat	-472 137
Totalt	<u>-19 831 636</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt
följande

Reservering fond för yttre underhåll	161 337
Att från yttre fond i anspråk ta	-23 209
Balanseras i ny räkning	-19 969 764
	<u>-19 831 636</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 303 745	1 253 252
Rörelseintäkter		5 090	6 877
Summa rörelseintäkter		1 308 835	1 260 129
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-791 348	-2 630 098
Övriga externa kostnader	7	-134 206	-98 989
Personalkostnader	8	-149 610	-179 225
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-441 480	-441 480
Summa rörelsekostnader		-1 516 644	-3 349 793
RÖRELSERESULTAT		-207 809	-2 089 664
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-264 337	-141 070
Summa finansiella poster		-264 328	-141 070
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-472 137	-2 230 734
ÅRETS RESULTAT		-472 137	-2 230 734

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	53 239 487	53 654 795
Markanläggningar	11	132 568	142 828
Maskiner och inventarier	12	169 339	185 251
Summa materiella anläggningstillgångar		53 541 395	53 982 875
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 541 395	53 982 875
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		3 317	11 782
Övriga fordringar	13	6 756	6 840
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	70 903	62 582
Summa kortfristiga fordringar		80 976	81 204
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		130 381	58 668
Summa kassa och bank		130 381	58 668
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		211 357	139 872
SUMMA TILLGÅNGAR		53 752 752	54 122 747

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		58 276 306	58 276 306
Fond för yttre underhåll		876 486	742 887
Summa bundet eget kapital		59 152 792	59 019 193
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-19 359 499	-16 995 167
Årets resultat		-472 137	-2 230 734
Summa fritt eget kapital		-19 831 636	-19 225 900
SUMMA EGET KAPITAL		39 321 156	39 793 293
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	8 603 787	0
Övriga långfristiga skulder		61 200	34 395
Summa långfristiga skulder		8 664 987	34 395
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		5 335 189	13 951 712
Leverantörsskulder		87 566	73 300
Skatteskulder		3 089	2 369
Övriga kortfristiga skulder		4 003	6 418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	336 762	261 260
Summa kortfristiga skulder		5 766 609	14 295 059
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 752 752	54 122 747

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	58 668	1 942 502
Resultat efter finansiella poster	-472 137	-2 230 734
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	441 480	441 480
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-30 657	-1 789 254
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	228	55 179
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	88 073	62 977
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	57 644	-1 671 098
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	14 069	-212 736
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	14 069	-212 736
Årets kassaflöde	71 713	-1 883 834
Likvida medel vid årets slut	130 381	58 668

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Råsundavägen 69 i Solna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

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	1 %
Markanläggningar	5 %
Fastighetsförbättringar	1-10 %
Maskiner och inventarier	5-10 %
Installationer	5 %

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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	70 452	70 452
Hysesintäkter, lokaler	150 017	97 374
Hysesintäkter, p-platser	0	54 495
Årsavgifter, bostäder	1 062 278	1 030 458
Övriga intäkter	26 088	7 350
Summa	1 308 835	1 260 129

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	24 455	5 900
OVK	0	17 123
Trädgårdsarbete	0	2 753
Summa	24 455	25 776

Not 4, Reparationer och underhåll	2022	2021
Reparationer	42 569	96 233
Underhåll	23 209	1 831 284
Summa	65 778	1 927 517

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	110 720	66 150
Sophämtning	38 032	38 034
Uppvärmning	295 465	325 834
Vatten	37 812	30 714
Summa	482 028	460 732

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	24 342	22 926
Fastighetsskatt	66 955	64 395
Kabel-TV/Bredband	127 790	128 752
Summa	219 087	216 073

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	70 906	61 341
Förbrukningsmaterial	7 053	3 463
Revisionsarvoden	21 289	19 386
Övriga förvaltningskostnader	34 957	14 799
Summa	134 206	98 989

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Löner, arbetare	77 750	92 600
Sociala avgifter	35 760	42 875
Styrelsearvoden	36 100	43 750
Summa	149 610	179 225

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	263 868	140 184
Övriga räntekostnader	469	886
Summa	264 337	141 070

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	56 025 154	56 025 154
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>56 025 154</u>	<u>56 025 154</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 370 359	-1 955 051
Årets avskrivning	-415 308	-415 308
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-2 785 667</u>	<u>-2 370 359</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>53 239 487</u></u>	<u><u>53 654 795</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	25 812 123	25 812 123

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 779 000	18 533 000
Taxeringsvärde mark	32 000 000	26 000 000
Summa	53 779 000	44 533 000

Not 11, Markanläggningar	2022	2021
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	205 318	205 318
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>205 318</u>	<u>205 318</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-62 490	-52 230
Årets avskrivning	-10 260	-10 260
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-72 750</u>	<u>-62 490</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>132 568</u></u>	<u><u>142 828</u></u>
Not 12, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	274 901	274 901
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>274 901</u>	<u>274 901</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-89 650	-73 738
Avskrivningar	-15 912	-15 912
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-105 562</u>	<u>-89 650</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>169 339</u></u>	<u><u>185 251</u></u>
Not 13, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	5 566	5 650
Övriga fordringar	1 190	1 190
Summa	6 756	6 840

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	12 678	11 658
Förvaltning	16 542	15 657
Kabel-TV/Bredband	20 511	21 017
Räntor	13 021	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 151	14 250
Summa	70 903	62 582

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek AB	2024-09-30	3,96 %	4 116 000	4 158 000
Stadshypotek AB	2023-03-01	3,29 %	3 857 402	3 937 394
Stadshypotek AB	2023-03-01	3,29 %	1 432 415	1 477 787
Stadshypotek AB	2026-06-30	3,75 %	4 333 159	4 378 531
Stadshypotek AB	2024-01-30	1,38 %	200 000	
Summa			13 938 976	13 951 712

Varav kortfristig del 5 335 189 13 951 712

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.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	20 500	19 000
El	15 592	12 062
Förutbetalda avgifter/hyror	122 988	97 811
Löner	54 650	54 650
Sociala avgifter	17 218	17 218
Uppvärmning	44 949	47 463
Utgiftsräntor	60 865	12 741
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	315
Summa	336 762	261 260

Not 17, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	15 553 000	15 553 000
Summa	15 553 000	15 553 000

Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Styrelsen har enligt rekommendation av den ekonomiska förvaltaren valt att öka medlemsavgiften med 17%. Detta då driftkostnaderna ökat markant och förväntas ligga kvar på en högre nivå över tid enligt prognos. Det rör sig framförallt om ökade räntekostnader.

_____, _____ - ____ - ____

Ort och datum

Christian Bergqvist
Kassör

Paul Tolj
Sekreterare

Stefan Säll
Ordförande

Andrea Paulsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

BoRevision i Sverige AB
Magnus Emilsson
Revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.

ID: 64650d1377f09db99b5400bb

Finalized at: 2023-05-23 15:34:43 CEST

Title: Brf Råsundavägen 69 i Solna, 769627-9681 - Årsredovisning 2022.pdf

Digest: EdpoqqBYus1iNfAfAoyYu20Jx8YckAZd2KiFGBsaI7E=-2

Initiated by: paul.tolj@gmail.com (*paul.tolj@gmail.com*) via Brf Råsundavägen 69 i Solna 769627-9681

Signees:

- Kurt Magnus Emilsson signed at 2023-05-23 15:34:42 CEST with Swedish BankID (19751006-XXXX)
- Stefan Säll signed at 2023-05-18 09:41:00 CEST with Swedish BankID (19670621-XXXX)
- Andrea Paulsson signed at 2023-05-23 09:34:11 CEST with Swedish BankID (19920711-XXXX)
- Paul Tolj signed at 2023-05-19 14:53:46 CEST with Swedish BankID (19680224-XXXX)
- Christian Bergqvist signed at 2023-05-17 21:21:36 CEST with Swedish BankID (19910630-XXXX)