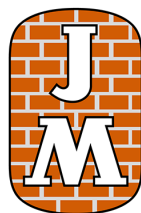


Årsredovisning 2023

Brf Råsunda 101

769635-2801



@home



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 fastighetsskötsel, 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 bygghandestyrelsen 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
Anspråktagande 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 läsbricka	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
Ackumulerat 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
Ackumulerad 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>	<i>287 300 514</i>	<i>287 300 514</i>
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
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Inköp	155 246	0
Utgående anskaffningsvärde	155 246	0
Ackumulerad 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