

Välkommen till årsredovisningen för Brf Råbygrönskan

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. 3
Flerårsöversikt	s. 3
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 5
Balansräkning	s. 6
Kassaflödesanalys	s. 8
Noter	s. 9
Underskrifter	s. 13

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-03-29. Stadgar registrerades 2021-03-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg hansa.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är inte fastställt ännu.

Föreningen har 10 bostadsrätter om totalt 1 125 kvm.

Styrelsens sammansättning

Arvid Bjerkfeldt	Ordförande
Christina Humble	Styrelseledamot
Oskars Lapsins	Styrelseledamot

Valberedning

Kjell Battaroff

Firmateckning

av styrelsen, två i förening

Revisorer

Tua Holmberg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-10-05.

Extra föreningsstämma hölls 2023-12-11. Beslut om hur vattenkostnad ska fördelas i föreningen.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Fyrby samfällighetsförening, med en andel på GA4 5/12 andelar och GA3 5/32.1 andelar.

Samfälligheten förvaltar vägunderhåll och allmänna ytor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 13 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 15 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	871 386	189 186	-	-
Resultat efter fin. poster	-164 533	-8 401	-	-
Soliditet (%)	59	59	-	-
Yttre fond	60 000	-	-	-
Taxeringsvärde	26 014 000	26 014 000	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 887	9 970	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 887	9 970	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	92	-7	0	0
Elkostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,48	-	-	-

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.

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

Uppllysning vid förlust

Vi har höjt avgifterna inför 2024 för att säkerställa framtida ekonomiska åtaganden

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	16 450 000	-	-	16 450 000
Fond, yttre underhåll	0	-	60 000	60 000
Balanserat resultat	0	-8 401	-60 000	-68 401
Årets resultat	-8 401	8 401	-164 533	-164 533
Eget kapital	16 441 599	0	-164 533	16 277 066

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 401
Årets resultat	-164 533
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-60 000
Totalt	-232 934

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-232 934

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			
Nettoomsättning	2	871 407	189 186
Övriga rörelseintäkter	3	4 134	0
Summa rörelseintäkter		875 541	189 186
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-147 809	-31 453
Övriga externa kostnader	7	-98 317	-69 044
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-268 250	0
Summa rörelsekostnader		-514 376	-100 497
RÖRELSERESULTAT		361 165	88 689
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-525 698	-97 091
Summa finansiella poster		-525 698	-97 091
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-164 533	-8 401
ÅRETS RESULTAT		-164 533	-8 401

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9, 14	27 433 000	27 700 000
Maskiner och inventarier	10	73 750	0
Summa materiella anläggningstillgångar		27 506 750	27 700 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 506 750	27 700 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 197	12 432
Övriga fordringar	11	0	43 076
Summa kortfristiga fordringar		16 197	55 508
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 410	16 040
Summa kassa och bank		1 410	16 040
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		17 607	71 549
SUMMA TILLGÅNGAR		27 524 357	27 771 549

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 450 000	16 450 000
Fond för yttre underhåll		60 000	0
Summa bundet eget kapital		16 510 000	16 450 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-68 401	0
Årets resultat		-164 533	-8 401
Summa fritt eget kapital		-232 934	-8 401
SUMMA EGET KAPITAL		16 277 066	16 441 599
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	0	11 103 000
Summa långfristiga skulder		0	11 103 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		11 123 100	112 800
Leverantörsskulder		65 672	0
Skatteskulder		11 570	0
Övriga kortfristiga skulder		0	52 580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	46 949	61 570
Summa kortfristiga skulder		11 247 291	226 950
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 524 357	27 771 549

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	361 165	88 689
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	268 250	0
	629 415	88 689
Erlagd ränta	-503 749	-97 091
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	125 666	-8 401
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	39 311	-55 508
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-5 908	-6 410 640
Kassaflöde från den löpande verksamheten	159 069	-6 474 550
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-75 000	-23 984 063
Avyttring av finansiella tillgångar	0	5 500 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-75 000	-18 484 063
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	16 450 000
Upptagna lån	0	8 544 000
Amortering av lån	-98 700	-28 200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-98 700	24 965 800
ÅRETS KASSAFLÖDE	-14 631	7 188
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	16 040	8 854
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 410	16 040

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Råbygrönskan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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 %
Maskiner och inventarier	20 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 9 287 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

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	871 386	189 186
Öres- och kronutjämnning	20	0
Summa	871 407	189 186

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	4 134	0
Summa	4 134	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning enligt avtal	75 124	9 171
Summa	75 124	9 171

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Installationer	35 692	0
Summa	35 692	0

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	17 423	14 282
Markhyra/väggavgift/avgälder	8 000	8 000
Fastighetsskatt	11 570	0
Summa	36 993	22 282

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	11 380	9 476
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	38 080	0
Förvaltningsarvode enl avtal	25 000	18 000
Korttidsinventarier	0	5 580
Administration	3 250	2 223
Övriga externa kostnader avdragsgillt	20 606	33 765
Summa	98 317	69 044

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	500 811	97 090
Ränta checkräkning	24 887	0
Dröjsmålsränta	0	1
Summa	525 698	97 091

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	27 700 000	1 000 000
Årets inköp	0	26 700 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	27 700 000	27 700 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-267 000	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-267 000	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	27 433 000	27 700 000
<i>Utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 000 000</i>	<i>1 000 000</i>

NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Inköp	75 000	0
Utgående anskaffningsvärde	75 000	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-1 250	0
Utgående avskrivning	-1 250	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	73 750	0

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkning entreprenör	0	38 080
Övriga kortfristiga fordringar	0	4 996
Summa	0	43 076

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Sparbanken		STI3M	5 554 500	5 607 900
Sparbanken	2024-01-25	4,30 %	5 568 600	5 607 900
Summa			11 123 100	11 215 800
Varav kortfristig del			11 123 100	112 800

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 559 100 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 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	21 949	0
Övriga uppl kostn och förutb int	25 000	61 570
Summa	46 949	61 570

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	22 200 000	22 200 000

NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Arvid Bjerkfeldt
Ordförande

Christina Humble
Styrelseledamot

Oskars Lapsins
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Tua Holmberg
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.11.2024 13:38

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 21.11.2024 10:00

DOCUMENT ID:

Byly6LO2fJI

ENVELOPE ID:

HkxjnUd2fJg-Byly6LO2fJI

DOCUMENT NAME:

Brf Råbygrönskan, 769639-7525 - Årsredovisning 2023.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ARVID BJERKFELDT arvid.bjerkfeldt@hotmail.se	Signed Authenticated	21.11.2024 10:07 21.11.2024 10:07	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.80.180
2. OSKARS LAPSINS oskars.lapsins@seb.se	Signed Authenticated	21.11.2024 11:28 21.11.2024 11:28	eID Low	Swedish BankID IP: 79.138.40.43
3. Christina Humble perth.2006@hotmail.com	Signed Authenticated	21.11.2024 13:30 21.11.2024 13:29	eID Low	Swedish BankID IP: 81.228.168.163
4. TUA HOLMBERG tuas1@yahoo.com	Signed Authenticated	21.11.2024 13:38 21.11.2024 13:37	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.28.109

* 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 för år 2023.

Vid granskning av Råbygrönskans bostadsrättsförenings räkenskaper för tiden 20230101-20231231 har jag funnit i god ordning, för intäkter och kostnader finns inget att anmärka.

Fakturor finns inte inlagda i SBC då de ligger i systemet Fortnox som användes under året 2023.

Jag rekommenderar därför att ge styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023.

Råby 20241120

För föreningen utsedd Revisor
Tua Holmberg



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.11.2024 14:02

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 21.11.2024 10:00

DOCUMENT ID:

HkR2Ldnf1g

ENVELOPE ID:

rJs380hfyl-HkR2Ldnf1g

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse för 2023.pdf

1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TUA HOLMBERG	Signed	21.11.2024 14:02	eID	Swedish BankID
tuas1@yahoo.com	Authenticated	21.11.2024 14:01	Low	IP: 188.149.28.109

* 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