

Årsredovisning 2024

Brf Råsundakullen

769619-7180



 HJIBqae5Fke-H1XHcTgcFJe

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Råsundakullen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 2009-01-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1901-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2009-01-12 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
Poppeln 10	2009	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1940

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 54 bostadsrätter om totalt 2 080 kvm och 5 lokaler om 85 kvm.

Styrelsens sammansättning

Julia Andersson Pietarinen	Ordförande
Anu Inkeri Riipinen	Styrelsesuppleant
Navid Korah Soltani	Styrelseledamot
Christoffer Svensson	Styrelseledamot
Håkan Hult	Styrelseledamot
Helena Strandmark	Styrelseledamot

Valberedning

Helena Strandmark
Ellinor Björck

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, fiman tecknas av två i föreningen av ledamöterna

Revisorer

Peter Lindqvist Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2024-2025** ● Påbörjad OVK
- 2024-2024** ● Stamspolning
Garantiåtgärder vindsentreprenad
- 2022-2023** ● Åtgärd av ytskikt i trapphus samt nya LED-takarmaturer
Besiktning och byte av cirkulationspump undercentral, byte säkerhetsventil
Renovering av lokal bottenplan.
Värmeinjustering
- 2020-2021** ● Fasadrenovering och balkongrenovering. Fasaden totalrenoverades och nya bottenplattor för balkongerna har gjutits.
Vindslägenheter, föreningen omvandlade råvind till 6 st lägenheter med tillträde juni 20221. OVK för vindslägenheterna.
- 2019-2020** ● Källare renoverades och omvandlades till boendeförråd med Troax-system
- 2018-2019** ● Underhållsplan togs fram tillsammans med SUSTEND AB
- 2015-2016** ● Brandvarnare installerades i alla lägenheter och allmänna ytor utrustades med brandsläckare
- 2013-2014** ● Säkerhetsdörrar från Daloc till alla lägenheter
Nya ytterdörrar, inkl branddörrar från entre till övriga utrymmen i fastigheten för port A och B
- 2010-2011** ● Stamrenovering/stambyte samtliga badrum

Planerade underhåll

- 2024-2025** ● Slutåtgärder OVK
- 2026-2027** ● Sophantering

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko
El	Vattenfall
Fastighetsskötsel	Delagott
Fjärrvärme	Norrenergi
Internet	Bredband2
Kabel-TV	Tele2
Serviceavtal tvättstuga	Electrolux
Serviceavtal undercentral	Fastighetsägarna

Trapphusstädning	Optimal Trappstädning
Vatten	Solna Vatten
ANNA Park	Parkering

Övrig verksamhetsinformation

* Föreningen äger marken.

* Föreningen har en underhållsplan framtaget av SUSTEND AB som utgör en av grunderna för planerat underhåll under verksamhetsåren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna justerades som planerat i början av 2024 med 12% för att möta ökade räntekostnader och aviserade taxebundna kostnader från kommun och entreprenörer.

Förändringar i avtal

- Ny förlängning av avtalet med Bredband2 till ett lägre pris per lägenhet.
- Parkeringsbevakning via ANNA Park.
- Nya avtal med hyresgästerna för hyreslokalerna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 68 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 70 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2025 = 5 880 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 317 921	2 102 229	2 098 220	1 836 736
Resultat efter fin. poster	-389 108	-440 505	-121 703	-2 602 104
Soliditet (%)	73	73	73	78
Yttre fond	1 611 591	1 211 591	811 591	411 591
Taxeringsvärde	66 157 000	66 157 000	66 157 000	49 832 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	921	822	822	766
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,9	78,2	78,8	83,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 763	6 840	6 909	6 909
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 282	6 353	6 418	6 418
Sparande per kvm totalyta, kr	32	18	244	163
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	24	35	36
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	208	190	164	164
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	33	12	18
Energikostnad per kvm totalyta, kr	268	247	211	219
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,31	4,04	1,43	0,81
Räntekänslighet (%)	7,34	8,32	8,40	9,02

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret 2024, men uppvisar samtidigt ett positivt kassaflöde före amortering. Det negativa resultatet härrör huvudsakligen från höga räntekostnader, avskrivningar på anläggningstillgångar samt ökade driftkostnader. Räntekostnaderna har varit den mest betydande kostnadsökningen under de senaste åren till följd av omvärldsläget. Under verksamhetsårets andra hälft har ränteutvecklingen visat en gynnsam trend. Marknadsprognoser indikerar att denna utveckling sannolikt fortsätter under det kommande året, vilket skulle medföra en betydande positiv effekt på föreningens framtida resultat.

Styrelsen arbetar aktivt med flera åtgärder för att säkra en långsiktigt hållbar ekonomi. Detta inkluderar en strukturerad amorteringsplan, översyn av bankvillkor samt utvärdering av leverantörsavtal för att effektivisera driftkostnaderna. Regelbundna översyner av hyreslokalernas hyresnivåer genomförs för att säkerställa marknadsmässiga hyror. Framtida ekonomiska förändringar, såsom ränteökningar eller höjda taxebundna och driftkostnader, kan medföra behov av avgiftsjusteringar. Styrelsen följer utvecklingen noggrant och är beredd att vidta nödvändiga åtgärder för att upprätthålla en stabil ekonomisk utveckling.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	41 970 000	-	-	41 970 000
Upplåtelseavgifter	12 804 530	-	-	12 804 530
Fond, yttre underhåll	1 211 591	-	400 000	1 611 591
Balanserat resultat	-17 436 038	-440 505	-400 000	-18 276 543
Årets resultat	-440 505	440 505	-389 108	-389 108
Eget kapital	38 109 578	0	-389 108	37 720 471

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-18 276 543
Årets resultat	-389 108
Totalt	-18 665 651

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	400 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-15 901
Balanseras i ny räkning	-19 049 750
	-18 665 651

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 317 921	2 102 229
Övriga rörelseintäkter	3	29 614	10 724
Summa rörelseintäkter		2 347 535	2 112 953
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 416 087	-1 279 827
Övriga externa kostnader	9	-156 847	-145 205
Personalkostnader	10	-137 989	-126 951
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-443 076	-443 076
Summa rörelsekostnader		-2 153 999	-1 995 059
RÖRELSERESULTAT		193 536	117 895
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 425	504
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-589 069	-558 903
Summa finansiella poster		-582 644	-558 399
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-389 108	-440 505
ÅRETS RESULTAT		-389 108	-440 505

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	50 440 420	50 883 496
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		50 440 420	50 883 496
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		50 440 420	50 883 496
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 081	73 884
Övriga fordringar	14	20 104	19 656
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	166 735	157 942
Summa kortfristiga fordringar		204 920	251 482
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 143 386	1 289 867
Summa kassa och bank		1 143 386	1 289 867
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 348 306	1 541 349
SUMMA TILLGÅNGAR		51 788 726	52 424 845

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 774 530	54 774 530
Fond för yttre underhåll		1 611 591	1 211 591
Summa bundet eget kapital		56 386 121	55 986 121
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-18 276 543	-17 436 038
Årets resultat		-389 108	-440 505
Summa fritt eget kapital		-18 665 651	-17 876 543
SUMMA EGET KAPITAL		37 720 471	38 109 578
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		24 000	24 000
Summa långfristiga skulder		24 000	24 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		13 599 748	13 755 000
Leverantörsskulder		117 365	195 623
Skatteskulder		7 421	8 385
Övriga kortfristiga skulder		1 813	-180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	317 908	332 439
Summa kortfristiga skulder		14 044 255	14 291 267
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 788 726	52 424 845

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	193 536	117 895
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	443 076	443 076
	636 612	560 971
Erhållen ränta	6 425	504
Erlagd ränta	-613 040	-527 146
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	29 997	34 328
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	46 562	-15 526
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-67 789	43 498
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 770	62 300
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-155 252	-140 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-155 252	-140 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-146 482	-77 700
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 289 867	1 367 568
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 143 386	1 289 867

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Råsundakullen 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.

Redovisning av intäkter

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

I avgiften ingår för närvarande: värme, ventilation, vatten, lägenhetsförråd i källaren, basutbud Kabel-TV, kollektivt bostadsrättstillägg, tillgång till tvättstuga samt 1000/1000 Mbit internet.

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	1,03 %
Fastighetsförbättringar	2,5 - 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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas 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.

Övriga skattepliktiga intäkter

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 20,6 %.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 851 708	1 653 276
Hysesintäkter, bostäder	95 109	87 514
Hysesintäkter, lokaler	259 250	260 500
Hysesintäkter, p-platser	67 032	60 365
Övriga intäkter	2 015	16 450
Intäkter internet	5 040	5 040
Pantförskrivningsavgift	8 022	6 825
Överlåtelseavgift	9 791	6 565
Andrahandsuthyrning	19 954	5 694
Summa	2 317 921	2 102 229

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	-2	2
Försäkringsersättning	29 616	0
Elstöd	0	10 722
Summa	29 614	10 724

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	53 779	50 580
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 497	19 291
Städning	43 506	44 292
Sotning	3 020	16 516
Besiktning och service	20 278	34 014
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	22 750	0
Yttre skötsel	6 950	18 519
Vinterunderhåll	24 542	18 553
Summa	177 322	201 765

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	151 438	69 121
Rep försäkringskada	29 616	0
Summa	181 054	69 121

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	55 715	51 984
Uppvärmning	451 337	412 431
Vatten	73 617	71 296
Sophämtning	95 021	96 727
Summa	675 690	632 438

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	79 093	76 055
Självrisker	26 200	0
Kabel-TV	107 043	163 825
Bredband	57 372	0
Fastighetsskatt	96 412	100 554
Summa	366 120	340 434

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	4 232	3 582
Övriga förvaltningskostnader	29 456	28 367
Revisionsarvoden	24 163	21 388
Ekonomisk förvaltning	72 432	69 728
Överlåtelsekostnad	9 791	6 565
Pantsättningskostnad	8 022	6 825
Övriga externa tjänster	8 750	8 750
Summa	156 847	145 205

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	104 999	96 600
Sociala avgifter	32 990	30 351
Summa	137 989	126 951

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	589 069	558 833
Övriga räntekostnader	0	70
Summa	589 069	558 903

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	55 740 676	55 740 676
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	55 740 676	55 740 676
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 857 180	-4 414 104
Årets avskrivning	-443 076	-443 076
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 300 256	-4 857 180
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	50 440 420	50 883 496
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>17 559 744</i>	<i>17 559 744</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 729 000	25 729 000
Taxeringsvärde mark	40 428 000	40 428 000
Summa	66 157 000	66 157 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	312 721	312 721
Utgående anskaffningsvärde	312 721	312 721
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-312 721	-312 721
Utgående avskrivning	-312 721	-312 721
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	20 104	19 656
Summa	20 104	19 656

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 573	14 971
Försäkringspremier	82 092	79 093
Kabel-TV	26 872	45 770
Bredband	17 414	0
Förvaltning	18 784	18 108
Summa	166 735	157 942

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek AB	2025-12-23	3,02 %	5 160 000	5 230 000
Nordea Hypotek AB	2025-10-30	3,31 %	8 439 748	8 525 000
Summa			13 599 748	13 755 000
Varav kortfristig del			13 599 748	13 755 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 823 488 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

	2024-12-31	2023-12-31
El	5 748	4 640
Uppvärmning	59 942	60 380
Utgiftsräntor	52 658	76 629
Uppl kostn renhållningsavg	0	1 000
Förutbetalda avgifter/hyror	199 560	189 790
Summa	317 908	332 439

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	20 400 000	20 400 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Stamspolning genomfördes med gott resultat i början av året. Under året har ett stort arbete med OVK och åtgärder av anmärkningar utförts, där samtliga åtgärder uppskattas vara klara strax efter årsskiftet 2024/2025.

Underskrifter

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

Solna

Christoffer Svensson
Styrelseledamot

Helena Strandmark
Styrelseledamot

Håkan Hult
Styrelseledamot

Julia Andersson Pietarinen
Ordförande

Navid Korah Soltani
Styrelseledamot

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

Peter Lindqvist
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.02.2025 15:12

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 12.02.2025 11:53

DOCUMENT ID:

H1XHcTgcFJe

ENVELOPE ID:

HJIBqae5Fke-H1XHcTgcFJe

DOCUMENT NAME:

Brf Råsundakullen, 769619-7180 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NAVID KORAH SOLTANI navid.soltani@gmail.com	Signed Authenticated	12.02.2025 11:58 12.02.2025 11:56	eID Low	Swedish BankID IP: 130.237.96.130
2. HELENA STRANDMARK helena.strandmark@gmail.com	Signed Authenticated	12.02.2025 15:45 12.02.2025 15:41	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.138.87
3. Christoffer Svensson sanny@elektrotrade.se	Signed Authenticated	12.02.2025 16:09 12.02.2025 16:06	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.202.33
4. Håkan Hult hakanpe.hult@gmail.com	Signed Authenticated	12.02.2025 21:10 12.02.2025 12:02	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.202.70
5. JULIA ANDERSSON PIETARINEN julia_ap@live.se	Signed Authenticated	13.02.2025 09:13 13.02.2025 09:05	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.83.183
6. Hans Peter Lindkvist peter.lindqvist@borev.se	Signed Authenticated	13.02.2025 15:12 13.02.2025 09:35	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.112.101

* 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 Råsundakullen, org.nr 769619-7180

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Råsundakullen för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risken 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 Råsundakullen för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Peter Lindqvist
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.02.2025 15:32

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 12.02.2025 11:53

DOCUMENT ID:

SJbHcpl5Yyl

ENVELOPE ID:

r1B9ax9tJg-SJbHcpl5Yyl

DOCUMENT NAME:

Brf Råsundakullen - RB - 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Peter Lindkvist	 Signed	13.02.2025 15:32	eID	Swedish BankID
peter.lindqvist@borev.se	Authenticated	13.02.2025 15:32	Low	IP: 81.230.112.101

* 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