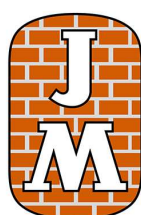


Årsredovisning 2024

Brf Råsunda 101

769635-2801



@home

Välkommen till årsredovisningen för Brf Råsunda 101

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7.
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
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 2024, vilket är föreningens sjätte verksamhetsår varav det tredje med enbart boendestyrelse.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor. Uppgift 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. Föreningen förvärvade fastigheten från JM AB 2022-01-01.

Äkta förening

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 har svarat för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler och garage t.o.m. avräkningstidpunkten som var 2022-01-01.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

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. 536 m². Föreningen disponerar över 68 parkeringsplatser varav 4 mc-platser, samtliga i garage. Av dessa är samtliga 64 parkeringsplatser för bilar utrustade med ladduttag för elbilar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen inklusive rättsskyddsförsäkring.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en gemensamhetslokal med terrass samt en gästlägenhet. Föreningens gästlägenhet, som möjliggör övernattningar av 4 vuxna, är populär. Under 2024 omfattade uthyrningarna sammantaget 130 nätter, vilket gav föreningen en intäkt på 58 500 kr. Föreningens samlingslokal har under året varit bokad 156 gånger inklusive månadsvisa 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

Av föreningens sex hyreslokaler är fem uthyrda och kontrakten löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta	Löptid t.o.m.
Trions AB	Butik	ja	89m ²	2025-06-30
Vakant		ja	93m ²	vakant sedan mars 2024
Karim Georgos	Kontor	ja	44m ²	2028-02-01
Brödernas Råsunda AB	Restaurang	ja	142m ²	2026-07-01
Lulus Råsunda AB	Restaurang	ja	114m ²	2026-06-30
Indiandressweden*	Butik	ja	44m ²	2026-09-19
Ugglan och Elefanten AB	Förråd	ja	10 m ²	2026-03-31

* Indiandressweden övertog kontraktet från Dina Beauty i september 2024.

Föreningen är redovisningsskyldig för moms för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningar och för uthyrning av lokaler.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns på kort sikt inget behov av större underhåll. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll görs enligt gällande stadgar med minst 30 kr/m² boarea för föreningens hus.

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.

Ekonomisk och teknisk förvaltning

Styrelsen förnyade den 1 januari 2024 avtalet med JM@Home AB för den ekonomiska förvaltningen. I februari 2024 bytte föreningen teknisk förvaltare samt lokalvårdare till Sweax AB. Även skötsel av föreningens innergård har fått en ny utförare, Ugglan och Elefanten AB.

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
Nathalie Håkansson	Styrelseledamot
Johan Blom	Suppleant
Patrik Tennberg	Suppleant
Sofia Norio	Suppleant
Susanne Söderman	Suppleant

Valberedning

Susanne Risberg (sammanställande) och Patrik Fornander (avflyttad i oktober 2024), ersättare är Margareta Olsson från januari 2025.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

David Walman Revisor Råvisor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050.

Utförda historiska underhåll

2024 OVK- Obligatorisk ventilationskontroll i del av fastigheten

2023 Besiktning hissar och garageportar

2022 Besiktning hissar

Planerade underhåll

2025 Besiktning hissar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
Teknisk förvaltning, lokalvård	Sweax AB
Källsortering	Prezero Recycling AB
Hisservice	Kone AB
SBA	Brandsäkra AB
Trädgårdsskötsel	Uggjan och Elefanten AB
Laddstolpar	Compleo CS Nordic AB

Övrig fastighetsinformation

Föreningen har under året installerat värmeslingor i 9 av de 11 stuprör som finns på fastighetens yttre fasader. Föreningen har under året installerat ladduttag för elfordon vid alla 64 garageplatser. Föreningen har förstärkt dörrar och lås på ett stort antal dörrar till garage och källarutrymmen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I november 2024 löpte ett av föreningens fem lån ut. Styrelsen tog in offerter och lånet lades om i SBAB med 4 års löptid till bunden ränta med 2,82%. Räntesatserna på lånet blev högre än tidigare lån vilket resulterade i en högre räntekostnad än tidigare för föreningen. I samband med flytt av lånet till SBAB gjordes en extraamortering med 300 000:-.

Föreningen beviljades grönt bidrag om 445 969 kr från Naturvårdsverket för installation av ladduttag.

Föreningen har under 2024 gjort en självrättelse till Skatteverket avseende fastighetsskatt, som JM hade missat att deklarerat innan föreningen tog över förvaltningen, för föreningens garageplatser för åren 2022, 2023 och 2024. Det medförde en extra kostnad på 297 782 kr för föreningen under 2024.

I mars 2024 gick Abrosia Livs AB, en av föreningens hyresgäster, i konkurs. Detta har påverkat föreningens ekonomi negativt dels genom en förlust om ca 170 000 kr på grund av obetalda skulder, dels på grund av bortfall av hyresintäkter efter att hyresavtalet löpte ut.

Förändringar i avtal

Nytt avtal med Brandsäkra AB har tecknats under 2024 avseende SBA.

Nytt avtal har tecknats med Sweax AB gällande teknisk förvaltning och lokalvård.

Nytt avtal har tecknats med Ugglan och Elefanten AB avseende skötsel av föreningens innergård.

Övriga uppgifter

Årsavgiften höjdes den 1 januari 2024 med 10% för att få budgeten i balans.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 179 st. Tillkommande medlemmar var under året 21 st och avgående medlemmar under året var 21 st. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Styrelsen har under året sänt ut 3 nyhetsbrev "HundraEttan" och därutöver ca 20 nyhets- och informationsmejl till medlemmarna. Styrelsen har arrangerat två städdagar och ett adventsmingel.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 924 777	7 987 289	7 144 666
Resultat efter fin. poster	-36 899	343 610	474 710
Soliditet (%)	81	81	80
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	878	769	661
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,8	64,2	63,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 927	16 241	16 587
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 763	12 008	12 264
Sparande per kvm totalyta, kr	284	314	325
Elkostnad per kvm totalyta, kr	54	57	48
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	58	69	37
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	20	11	8
Energikostnad per kvm totalyta, kr	132	137	94
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,43	1,84	1,28
Räntekänslighet (%)	18	21	25

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 el och vatten (totalt 168 096 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Styrelsens bedömning är att föreningen tar in tillräckliga medel för att täcka löpande kostnader och att avsättningen till underhållsfond är tillräcklig.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	275 283 000	-	-	275 283 000
Upplåtelseavgifter	209 997 000	-	-	209 997 000
Yttre fond	256 764	-	227 769	484 533
Balanserat resultat	357 803	343 610	-227 769	473 645
Årets resultat	343 610	-343 610		-36 899
Eget kapital	486 238 178	0	0	486 201 279

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	473 645
Årets resultat	-36 899
Totalt	436 746
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	223 140
Att från yttre fond i anspråk ta	-31 238
Balanseras i ny räkning	244 844
	436 746

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	8 924 777	7 987 292
Rörelseintäkter	3	53 767	307 881
Summa rörelseintäkter		8 978 543	8 295 173
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 058 335	-2 733 312
Övriga externa kostnader	8	-434 445	-269 665
Personalkostnader	9	-184 304	-293 642
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 665 023	-2 589 524
Summa rörelsekostnader		-6 342 107	-5 886 144
RÖRELSERESULTAT		2 636 436	2 409 029
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		36 828	23 823
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 710 163	-2 089 241
Summa finansiella poster		-2 673 335	-2 065 419
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-36 899	343 610
ÅRETS RESULTAT		-36 899	343 610

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 18	594 980 458	597 609 286
Maskiner och inventarier	11	823 572	145 940
Summa materiella anläggningstillgångar		595 804 030	597 755 226
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		595 804 030	597 755 226
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		190 574	210 069
Övriga fordringar	12	819 320	1 478 955
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	163 987	120 625
Summa kortfristiga fordringar		1 173 881	1 809 649
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 564 051	1 044 783
Summa kassa och bank		1 564 051	1 044 783
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 737 932	2 854 431
SUMMA TILLGÅNGAR		598 541 962	600 609 657

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		485 280 000	485 280 000
Fond för yttre underhåll		484 533	256 764
Summa bundet eget kapital		485 764 533	485 536 764
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		473 645	357 803
Årets resultat		-36 899	343 610
Summa fritt eget kapital		436 746	701 414
SUMMA EGET KAPITAL		486 201 279	486 238 178
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 18	85 635 000	88 740 000
Summa långfristiga skulder		85 635 000	88 740 000
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder	16	117 140	137 027
Skulder till kreditinstitut	15, 18	24 690 000	23 760 000
Leverantörsskulder		378 296	223 442
Skatteskulder		480 000	204 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 040 247	1 306 330
Summa kortfristiga skulder		26 705 683	25 631 479
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		598 541 962	600 609 657

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 636 436	2 409 029
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 665 023	2 589 524
	5 301 459	4 998 553
Erhållen ränta	36 828	23 823
Erlagd ränta	-2 710 163	-2 089 241
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 628 124	2 933 134
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-194 657	2 566 597
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	144 203	-2 210 948
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 577 671	3 288 784
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-713 827	-155 246
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-713 827	-155 246
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 175 000	-2 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 175 000	-2 400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-311 156	733 538
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 420 359	1 686 821
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 109 203	2 420 359

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Inventarier	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.

Skatter och avgifter

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

El	39 375	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	500	500
Övernattnings-/gästlägenhet	58 500	49 700
Övriga intäkter	5 558	2 338
Inkassoavgift	860	0
Andrahandsuthyrning	32 815	29 506
Summa	8 924 777	7 987 292

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Vidarefakt sotning lokaler	28 436	35 302
Elstöd och laddboxar	0	148 472
Försäljning lager	2 040	0
Försäkringsersättning	21 453	59 380
Vidarefakt ventilationsfilter medlemmar mm	1 838	64 727
Summa	53 767	307 881

NOT 4, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2024	2023
Löpande rep och underhåll av bostäder	0	3 414
Löpande rep och underhåll lokaler	0	8 444
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	6 916	13 053
Löpande rep och underhåll installationer	16 634	71 325
Löpande rep ventilation	4 125	67 941
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	79 815	331
Löpande rep och underhåll garage och p-platser	22 433	29 955
Reparation försäkringsskada	7 211	0
Summa	137 133	194 464

NOT 5, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	230 280	484 260
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	3 597
Städning	128 961	5 875
Besiktning och service	51 440	22 748
Serviceavtal	52 324	65 657
Trädgårdsarbete	31 947	0
Snöskottning	25 072	28 397
Övrigt	14 037	3 124
Mattservice	35 508	33 182
Summa	569 569	646 838

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Elavgifter	502 949	530 775
Uppvärmning	543 958	645 088
Vatten	187 117	103 400
Sophämtning	244 996	166 148
Summa	1 479 020	1 445 411

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	61 844	51 394
Kabel-TV	52 639	292 866
Bredband	242 810	0
Beräknad fastighetsskatt	515 320	102 340
Summa	872 613	446 600

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	10 848	45 364
Övriga förvaltningskostnader	199 934	9 080
Revisionsarvoden	25 740	36 551
Möteskostnader	3 084	3 683
Ekonomisk förvaltning	188 611	145 411
Konsultkostnader	0	26 041
Bankkostnader	6 229	3 536
Summa	434 445	269 665

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	140 247	223 438
Sociala avgifter	44 057	70 204
Summa	184 304	293 642

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	602 760 000	602 760 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	602 760 000	602 760 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 150 714	-2 570 496
Årets avskrivning	-2 628 828	-2 580 218
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 779 542	-5 150 714
Utgående restvärde enligt plan	594 980 458	597 609 286
I utgående restvärde ingår mark med	287 300 514	287 300 514
Taxeringsvärde byggnad	236 200 000	227 000 000
Taxeringsvärde mark	143 800 000	139 234 000

NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	155 246	0
Inköp	713 827	155 246
Utgående anskaffningsvärde	869 073	155 246
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 306	0
Avskrivningar	-36 195	-9 306
Utgående avskrivning	-45 501	-9 306
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	823 572	145 940

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	271 302	102 600
Övriga fordringar	2 866	778
Klientmedelskonto	545 152	1 375 577
Summa	819 320	1 478 955

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 150	32 055
Försäkringspremier	21 579	13 280
Kabel-TV	49 197	49 190
Vatten	33 500	26 100
Serviceavtal	24 561	0
Summa	163 987	120 625

Fördelning övriga förutbetalda	2024-12-31	2023-12-31
Serviceavtal väderprognosstyrning		23 205
Serviceavtal Brandsäkring	26 801	
Föreningsavgift	8 350	8 350
Fordran medlem		500
SUMMA	35 150	32 055

NOT 14, KASSA OCH BANK

	2024	2023
Nordea	2 397	13 530
SBAB sparkonto	1 561 654	1 031 253
Summa	1 564 051	1 044 783

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea	2026-11-18	1,44 %	21 640 000	22 400 000
SBAB	2028-11-09	2,82 %	22 215 000	22 590 000
SBAB	2027-11-17	3,81 %	21 940 000	22 460 000
Nordea	2025-11-19	1,40 %	22 590 000	22 590 000
SBAB	2027-11-17	4,04 %	21 940 000	22 460 000
Summa			110 325 000	112 500 000
Varav kortfristig del			24 690 000	23 760 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 99 825 000 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 16, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2024-12-31	2023-12-31
Depositioner	55 000	55 000
Utläggsskulder	0	1 730
Redovisningskonto moms	62 140	83 951
Avräkningskonto, eko. förvaltning	0	-3 654
Summa	117 140	137 027

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Städning	0	438
El	58 578	55 510
Uppvärmning	74 569	158 968
Arvode och sociala avgifter	141 194	129 366
Utgiftsräntor	0	213 603
Förutbetalda avgifter/hyror	748 948	725 796
Snöröjning, avfall, rep och underhåll	4 958	10 649
Beräknat revisionsarvode	12 000	12 000
Summa	1 040 247	1 306 330

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	117 500 000	117 500 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Årsavgifterna höjdes med 8% från och med 1 januari 2025.

Underskrifter

Ort och datum

Meysam Eslah
Styrelseledamot

Edward Rasmus
Ordförande

Björn Nilsson
Styrelseledamot

Märit Hammarström
Styrelseledamot

Nathalie Håkansson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

David Walman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.03.2025 08:18

SENT BY OWNER:

Vanja Henriksson • 11.03.2025 07:57

DOCUMENT ID:

ryKxkvTs1g

ENVELOPE ID:

HkdeJPpikx-ryKxkvTs1g

DOCUMENT NAME:

ÅR 2024 Brf Råsunda 101 slutl.pdf

21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BJÖRN NILSSON bjorn.nil@gmail.com	Signed Authenticated	11.03.2025 19:31 11.03.2025 19:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/01/29) IP: 83.191.125.139
2. MEYSAM ESLAH meysam.eslah@yahoo.com	Signed Authenticated	12.03.2025 10:50 11.03.2025 19:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/09/14) IP: 62.20.194.111
3. EDWARD RASSMUS sumpanbynight@gmail.com	Signed Authenticated	14.03.2025 14:22 14.03.2025 14:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/04/02) IP: 90.231.252.196
4. MÄRIT HAMMARSTRÖM marit.hammarstrom@outlook.com	Signed Authenticated	16.03.2025 22:03 16.03.2025 21:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/06/18) IP: 78.70.226.179
5. LOUISE NATHALIE HÅKANSSON louisenathalie@hotmail.com	Signed Authenticated	17.03.2025 06:20 17.03.2025 06:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/12/23) IP: 188.149.62.214
6. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	Signed Authenticated	17.03.2025 08:18 17.03.2025 08:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 83.227.18.88

* 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 2024.

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 2024-12-31 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 2024.

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.



2025-03-20

Rävisor AB
David Walman
Revisor