

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
BRF Rallarrosen

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Rallarrosen, med säte i Vallentuna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är 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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 augusti 2023.

Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Bällsta 2:1146 i Vallentuna kommun den 19 oktober 2006. Föreningen innehar sedan den 11 december 2006 äganderätten till fastigheten Bällsta 2:1146 i Vallentuna kommun.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i 2-4 våningar, en förrådsbyggnad (lägenhets- & cykelförråd) och 3 carportsbyggnader (inkl. soprum). Föreningens fastighet har totalt 34 bostadsrätter. Den totala boytan är c:a 1 969 m². I fastigheten finns också 4 lokaler med en total uthyrningsbar yta om c:a 340 m². Föreningen disponerar 69 parkeringsplatser varav 33 parkeringsplatser i carport.

Fastighetsbeteckning	Gatuadresser
Bällsta 2:1146	Svampskogsvägen 14-26
Bällsta 2:1146	Bällstabergstorg 2-8

Fjärrvärme

Byggnaderna betjänas av fjärrvärme som via värmeväxlare distribuerar värme och varmvatten till lägenheterna och lokalerna.

Lägenhetsfördelning:

11 st	1 rum och kök
15 st	2 rum och kök
8 st	3 rum och kök

Fördelning av lokaler för uthyrning

1 st	85 m ² (c:a)
1 st	104 m ² (c:a)
1 st	79 m ² (c:a)
1 st	71 m ² (c:a)

Parkering

Föreningen disponerar 69 parkeringsplatser varav 35 öppna parkeringsplatser och 33 parkeringsplatser i carport. Parkeringsområdet är sedan augusti 2011 uppdelad i långtidsparkering (minst 6 månader) och korttidsparkering (parkeringsautomat).

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa Försäkrings AB. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Från och med den 1 januari 2013 ingår bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter, dvs den försäkring som ersätter skador på själva bostaden, såsom väggar, golv, intertak och fasta inventarier, i föreningens försäkring.

Servitut

Fastigheten 2:1146 är belastad med 3 servitut för gång och cykelväg, 1 servitut för fjärrvärme samt 1 servitut för avlopp. De delar av fastigheten 2:1146 som är del av Bällstabergs Torg omfattas av ett avtalsservitut vilket gör dessa delar allmänt tillgängliga, skötselansvaret åvilar Vallentuna kommun.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsavgiften är för 2024, 1 630 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler, en kostnad som föreningen vidaredebiterar till lokalhyresgästen.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 49 924 000 kr, varav byggnadsvärdet är 38 340 000 kr och markvärdet 11 584 000 kr. Värdeår är 2007.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för moms för uthyrning av lokaler samt för externa hyresgäster för parkeringsplatser.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Crafttech AB som ansvarar för utomhusmiljön, Städbolag Ett som sköter trappstädningen samt Nabo som ansvarar för fastighetsskötsel och felanmälan.

Snöröjning av tak

DB Tak sköter skottning av tak vid behov.

Parkeringsskötsel och administration

Långtidsparkeringen administreras av Fastum AB, föreningens ekonomiska förvaltare. Korttidsparkeringen administreras och drivs av Aimo Park. Aimo Park sköter även parkeringsbevakningen för hela BRF Rallarrosens område.

Underhållsplan

Föreningen har en 30-årig underhållsplan för att kunna planera sitt periodiska underhåll och de investeringar planen kräver. Planen upprättades av JS Besiktningstjänst 14 juli 2011. Uppdatering av underhållsplanen har tecknats med Fastum AB och löper tills vidare.

Brandskyddsarbete

Föreningen har tecknat avtal med Presto Brandsäkerhet AB gällande årlig revision av SBA (systematiskt brandskyddsarbete).

Övrigt

För att säkerställa en optimal funktion av ventilationssystemet och därmed inomhusklimatet i lägenheter, köper föreningen årligen in friskluftfilter till respektive lägenhet och till lokaler för uthyrning.

Föreningen har avtal med Tele2 för leverans av telefon (IP-telefoni), TV och data. I avtalet ingår ett antal analoga TV-kanaler och bredband, i övrigt köper medlemmarna själva abonnemang och modem för telefon, TV och data av Tele2.

Fakta om föreningen

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen registrerades den 1 augusti 2005. Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 24 oktober 2006.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Föreningens hyreskontrakt för lokaler

Hyreskontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande

<u>Verksamhet</u>	<u>Momspliktig</u>
Vallentuna församling	Nej
Närlivs	Ja
Café och kiosk	Ja
Frisersalong	Ja

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till föreningens yttre fond för underhåll ska ske varje år enligt stadgarna med minst 25 kr/m² lägenhetsyta. Avsättning till yttre fond sker enligt stämmobeslut med 280 000 kr per år. Rekommenderad avsättning enligt uppdaterad underhållsplan är 293 000 kr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 3 juni 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Ingrid Diaz	Ordförande
	Stefan Melén	Sekreterare
	Mikael Wrighton	
Suppleanter	Ove Eriksson	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg-Hansa Försäkrings AB.

Ordinarie revisor	Tomas Ericson, auktoriserad revisor, Borev Revision AB
Revisorssuppleant	Peter Lindqvist, utsedd revisorssuppleant av Borev Revision AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ny hyresgäst (Asiens Mat) har flyttat in i lokalen bredvid Svenska kyrkan
- Besiktning av fastighetens tak har genomförts av Nabo, utan anmärkning
- Obligatorisk genomgång av brandskydd samt besiktning av nödbelysning och brandsläckare har genomförts utan anmärkning
- Besiktning av fastighetens tre hissar har genomförts med godkänt resultat
- Okulär besiktning av hela fastigheten har genomförts av Fastum Teknik inför uppdatering av underhållsplanen
- Samtliga hisstelefoner har bytts ut då de befintliga var av äldre standard, som bara fungerade på 2G nätet. Under 2025 släcks 2G/3G nätet ner vilket gjorde denna uppgradering nödvändig.
- Fjärrvärmecentralen har besiktigats med godkänt resultat
- Vårstädning genomförd
- Ny skyltar på parkeringen har satts upp
- Linjemarkering på parkeringsplatsen har målats om
- Golvet i soprummet har målats om igen, nu med ett särskilt pulver som ska göra att det inte är halt
- Sandlådan har tagits bort då den var i dåligt skick
- Träden på innergården har beskurits
- Överliggare och stolpar till träplanket runt området har målats om, under 2025 kommer en del av överliggarna att bytas ut då de är i dåligt skick
- Betongplattor utanför entréerna 14, 16 och 18 har tvättats med högtryckstvätt samt behandlats med mossmedel

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 44 (42) medlemmar. Under året har 3 (3) överlåtelse skett. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 809	2 523	2 397	2 222
Resultat efter finansiella poster	92	-64	220	-615
Soliditet (%)	54,60	54,28	54,20	53,65
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,62	2,15	1,43	1,20
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*	1 106	921	878	804
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 921	10 025	10 128	9 894
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 634	11 756	11 877	11 999
Sparande per kvm (kr/kvm)	233	152	263	159
Räntekänslighet (%)	10,52	12,76	13,54	14,92
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	268	236	214	228
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	77,50	71,75	71,13	70,93

*Föreningen hade en avgiftsfri månad år 2021.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Med genomsnittlig skuldränta avses bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Kostnader för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 435 000	15 270 000	1 680 970	-997 164	-63 948	28 324 858
Disposition av föregående års resultat:			244 875	-308 823	63 948	0
Årets resultat					92 019	92 019
Belopp vid årets utgång	12 435 000	15 270 000	1 925 845	-1 305 987	92 019	28 416 877

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 305 986
årets resultat	92 019
	-1 213 967

behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	293 000
ianspråkta fond för yttre underhåll	-70 868
i ny räkning överföres	-1 436 099
	-1 213 967

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 808 988	2 523 230
Övriga rörelseintäkter		121	5 326
Summa rörelseintäkter		2 809 109	2 528 556
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 374 757	-1 409 919
Övriga externa kostnader	4	-344 659	-286 200
Personalkostnader	5	-40 781	-37 263
Avskrivningar		-375 233	-366 000
Summa rörelsekostnader		-2 135 430	-2 099 382
Rörelseresultat		673 679	429 174
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38 521	19 258
Räntekostnader och liknande resultatposter		-620 181	-512 380
Summa finansiella poster		-581 660	-493 122
Resultat efter finansiella poster		92 019	-63 948
Årets resultat		92 019	-63 948

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	49 078 033	49 444 033
Inventarier, verktyg och installationer	7	36 932	0
Summa materiella anläggningstillgångar		49 114 965	49 444 033
Summa anläggningstillgångar		49 114 965	49 444 033
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 787 193	1 643 495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	85 573	65 404
Summa kortfristiga fordringar		1 872 766	1 708 899
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 058 958	1 028 175
Summa kassa och bank		1 058 958	1 028 175
Summa omsättningstillgångar		2 931 724	2 737 074
SUMMA TILLGÅNGAR		52 046 689	52 181 107

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 705 000	27 705 000
Fond för yttre underhåll		1 925 845	1 680 970
Summa bundet eget kapital		29 630 845	29 385 970
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 305 986	-997 164
Årets resultat		92 019	-63 948
Summa fritt eget kapital		-1 213 967	-1 061 112
Summa eget kapital		28 416 878	28 324 858
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	15 357 018	22 906 672
Summa långfristiga skulder		15 357 018	22 906 672
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 549 654	239 972
Depositionsavgifter		56 722	10 722
Leverantörsskulder		103 103	108 715
Skatteskulder		191 926	188 152
Övriga skulder		26 167	8 896
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	345 221	393 120
Summa kortfristiga skulder		8 272 793	949 577
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 046 689	52 181 107

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	92 019	-63 948
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	375 233	366 000
Förändring skatteskuld/fordran	3 774	9 640

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

471 026 311 692

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-32 973	26 975
Förändring av kortfristiga skulder	9 761	95 667

Kassaflöde från den löpande verksamheten

447 814 434 334

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-46 165	0
--	---------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-46 165 0

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	-239 972	-239 972
---	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-239 972 -239 972

Årets kassaflöde

161 677 194 362

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	2 671 286	2 476 923
--	-----------	-----------

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

2 832 963 2 671 285

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader skrivs av enligt en rak avskrivningsplan, vilket innebär att de årliga avskrivningarna är lika stora varje år. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	2 176 996	1 814 163
Hyror lokaler	456 584	547 075
P-plats och garage	120 584	120 752
Debiterad fastighetsskatt	37 022	41 240
Laddstolpar el-bilar	17 802	0
	2 808 988	2 523 230

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	37 798	36 757
Trädgårdsskötsel	81 413	86 005
Städkostnader	68 490	65 968
Snöröjning/sandning	70 167	115 378
Hisskostnader	24 649	23 628
Besiktningsskostnader	880	3 625
Systematiskt brandskyddsarbete	15 223	6 241
Inköp av parkeringstjänster	2 425	1 369
Reparationer	19 437	51 214
Nycklar och lås	1 529	6 375
Hissreparationer	10 114	85 627
Planerat underhåll	70 869	48 125
Fastighetsel	76 465	49 667
Uppvärmning	397 492	392 740
Vatten och avlopp	145 133	103 448
Avfallshantering	140 646	130 308
Fastighetsförsäkring	74 900	70 938
Kabel-tv	127 840	123 184
Förbrukningsinventarier	4 841	8 050
Förbrukningsmaterial	4 446	1 271
	1 374 757	1 409 918

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	41 240	41 240
Fastighetsavgift	55 420	54 026
Hemsida	274	0
Porto	4 127	3 907
Föreningsgemensamma kostnader	10 159	8 545
Revisionsarvode	24 564	17 971
Ekonomisk förvaltning	138 919	130 204
Bankkostnader	5 070	4 246
Underhållsplan	12 938	12 592
Avgifter Bolagsverket	0	1 600
Medlems-/föreningsavgifter	5 460	5 460
Gåvor	0	2 000
Övriga poster	46 488	4 409
	344 659	286 200

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	32 000	29 000
Sociala avgifter	8 781	8 263
	40 781	37 263

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 400 000	34 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 400 000	34 400 000
Ingående avskrivningar	-3 955 967	-3 589 967
Årets avskrivningar	-366 000	-366 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 321 967	-3 955 967
Redovisat värde mark	19 000 000	19 000 000
Utgående värde mark	19 000 000	19 000 000
Utgående redovisat värde	49 078 033	49 444 033
Taxeringsvärden byggnader	38 340 000	38 340 000
Taxeringsvärden mark	11 584 000	11 584 000
	49 924 000	49 924 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Installation laddstationer	46 165	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 165	0
Årets avskrivningar	-9 233	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 233	0
Utgående redovisat värde	36 932	0

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	13 188	384
Avräkningskonto förvaltare	1 774 005	1 643 111
	1 787 193	1 643 495

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	12 564	12 081
Ekonomisk Förvaltning	20 857	0
Medlemskap Bostadsrätterna	5 460	5 460
Sophantering	0	6 116
Kabel-TV/bredband	32 346	31 960
Parkering	4 440	338
Fastighetsskötsel	9 906	9 449
	85 573	65 404

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	1,07	2026-09-01	8 189 776	8 269 776
Stadshypotek	4,23	2027-06-30	7 326 446	7 405 650
Stadshypotek	2,90	2025-06-30	7 390 450	7 471 218
			22 906 672	23 146 644

Kortfristig del av långfristig skuld	7 549 654	239 972
--------------------------------------	-----------	---------

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisas som kortfristig skuld. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsen bedömning är att lånet kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 239 972 kr

Lån som förfaller inom ett år: 7 390 450 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	14 605	14 748
Styrelsearvoden	40 000	40 000
Sociala avgifter	12 568	12 568
Revision	20 500	17 000
Fastighetsel	8 152	6 570
Fjärrvärme	51 509	58 430
Snöröjning	7 903	0
Förutbetalda avgifter och hyror	188 756	243 804
Förbrukningsmaterial	1 229	0
	345 222	393 120

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	25 695 000	25 695 000
	25 695 000	25 695 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Inget större underhåll är planerat, men löpande reparationer och mindre underhåll genomförs under året
- Radonbesiktning kommer att genomföras under första halvan av 2025
- Ett av föreningens lån ska bindas om i juni, lånet har idag en ränta på 2,90 %
- Årsavgifterna höjs med 5 % från och med 20250101

Vallentuna den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ingrid Diaz
Ordförande

Mikael Wrighton

Stefan Melén

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Peter Lindqvist
revisorssuppleant utsedd av Borev Revision AB

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Rallarrosen.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-29 07:52:14

Dokumentet är undertecknat av:

 CLAES STEFAN MELÉN (19790421XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-21 19:23:46
 INGRID DIAZ (19751016XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-28 14:11:34
 Michael Colin Wrighton (19470124XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-22 07:09:30
 Hans Peter Lindkvist (19621210XXXX) Revisor	2025-04-29 07:52:14



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Rallarrosen.pdf (918818 byte)

4DB927E07B3857F91C4680CBCFFFC589ADF4FB637BFF299923078A901E8FB8040CD43DBEC641AEDDD8F
92D62B36F06A5A81078EC00A51B6D9C0AF8796DB4B57

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rallarrosen, org.nr 769612-8193

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rallarrosen 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 Rallarrosen 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

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-29 07:57:09

Dokumentet är undertecknat av:



Hans Peter Lindkvist (19621210XXXX) Revisor

2025-04-29 07:57:08



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (160509 byte)

2E47E4AE9FA40489F7AC707BF5A9FDA4CE5287822E37E1AB1203A83DFA2E23107DDEFF8515C258814C41
368DB6407FB1FEA7717B229A7FDAB57C4E887B4136F4

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera**support