

Bostadsrättsföreningen Råsunda Borgen

Org.nr: 769623-6129

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Råsunda Borgen, organisationsnummer 769623-6129, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012.

Ekonomisk plan registrerades år 2012.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Elisabeth Dobos
Ledamot	Kristina Nises
Ledamot	Hanna-Martta Salovaara
Ledamot	Thomas Olof Thilander
Ledamot	Maria Rollstedt
Ledamot	Joachim Good
Ledamot	Lukas Jönsson

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Revisor	David Walman
	Rävisor AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Elizabeth Bento och Zinar Bilek

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Konstituerande styrelsemöte hölls 2024-05-29.

Vid det konstituerande styrelsemötet beslutades om att välja Elisabeth Dobos till styrelseordförande och Kristina Nises till kassör.

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Leverantör

allabrf.se

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Borgen 2 och Borgen 3

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1940

Ombyggnadsår: 2012

Värdeår: 2012

Totalyta (m²): **1 571**

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
2 rok	11
3 rok	10
4 rok	1
Summa	22

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal
2 rok	1
3 rok	1
Summa	2

Totalt antal bostadslägenheter: **24**

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan från 2017, som uppdateras kontinuerligt. Sista uppdateringen för 2024, var på styrelsemötet i november.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomfört eller planerat underhåll	År	Kommentar
Tvätt och behandling av tak	2024	
Sotning eldstäder och skorstenar	2024	
Underhåll av gårdsplanen. Ett träd har tagits bort och nyplanteringar har gjorts	2024	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utanför fastigheten på framsidan av 5a tog ett träd bort, vi har också rengjort taket.

Sotning har också skett under året. Vår- och höststädning utfördes under året och både trapphus, förråd och trädgården städades och snyggades till.

Det har varit ökade räntekostnader under året på grund av högre låneränta från banken. Föreningen höjde hyrorna för hyresgästerna med 4,8% från 1 januari.

Medlemsinformation

35 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 3 överlåtelse skett.
3 medlemmar har utträtt ur föreningen.
5 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 33

33 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 434	1 353	1 217	1 296
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 549	- 366	- 127	130
Soliditet ¹ , %	71	71	71	71

Föreningen, %

Räntekänslighet	17.1	15
Snittränta, %	3	3
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80	76

Bostadsrätten, kr

Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	789	744	714	714
Resultat efter finansiella poster / kvm upplåten med bostadsrätt	-380	-253		
Skuldsättning / kvm	12 420	12 508		
Energikostnad / kvm	180	183		
Sparande / kvm	-9	90		

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	54 570 000	245 000	1 157 725	- 6 751 349	- 365 718	48 855 658
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			152 875	-152 875		0
Balanseras i ny räkning				- 365 718	365 718	0
Årets resultat					- 549 003	- 549 003
Belopp vid årets utgång	54 570 000	245 000	1 310 600	- 7 269 942	- 549 003	48 306 655

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 7 269 942
Årets resultat	- 549 003
Totalt	- 7 818 945

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	152 875
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 24 386
Balanseras i ny räkning	- 7 947 434
Totalt	- 7 818 945

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 433 667	1 352 996
Övriga rörelseintäkter		0	62 504
Summa rörelseintäkter		1 433 667	1 415 500
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-539 551	-503 265
Administration och förvaltning	4	-85 599	-144 307
Personalkostnader	5	-4 950	0
Avskrivningar		-511 141	-514 344
Summa rörelsekostnader		-1 141 241	-1 161 916
RÖRELSERESULTAT		292 426	253 584
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 833	3 454
Räntekostnader och liknande resultatposter		-861 262	-622 756
Summa finansiella poster		-841 429	-619 302
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-549 003	-365 718
RESULTAT FÖRE SKATT		-549 003	-365 718
ÅRETS RESULTAT		-549 003	-365 718

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6 , 7	66 614 814	67 108 004
Inventarier, verktyg och installationer	8	37 357	55 308
Summa materiella anläggningstillgångar		66 652 171	67 163 312
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		66 652 171	67 163 312
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	124 835	63 137
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 004	33 304
Kundfordringar		254 366	0
Summa kortfristiga fordringar		430 205	96 441
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 188 744	1 329 376
Summa kassa och bank		1 188 744	1 329 376
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 618 949	1 425 817
SUMMA TILLGÅNGAR		68 271 120	68 589 129

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		54 815 000	54 815 000
Fond för yttre underhåll		1 310 600	1 157 725
Summa bundet eget kapital		56 125 600	55 972 725
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 269 942	-6 751 349
Årets resultat		-549 003	-365 718
Summa fritt eget kapital		-7 818 945	-7 117 067
SUMMA EGET KAPITAL		48 306 655	48 855 658
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	0	19 650 000
Summa långfristiga skulder		0	19 650 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	19 650 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	19 512 500	0
Leverantörsskulder		42 162	21 513
Skatteskulder		4 960	8 524
Övriga skulder		540	540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		404 303	52 894
Summa kortfristiga skulder		19 964 465	83 471
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		19 964 465	83 471
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 271 120	68 589 129

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	292 426	253 584
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	511 141	514 344
Summa	803 567	767 928
Erhållen ränta	19 833	3 454
Erlagd ränta	-861 262	-622 756
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-37 862	148 626
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-333 764	-50 010
Minskning av rörelseskulder	368 495	-296 572
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 131	-197 956
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring låneskuld	-137 500	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-137 500	
Årets kassaflöde	-140 631	-197 956
Likvida medel vid årets början	1 329 376	1 527 331
Likvida medel vid årets slut	1 188 745	1 329 376

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnad	100
Inventarier	5

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

	2024	2023
Bostäder	1 140 459	1 075 331

Hysesintäkter

Bostäder	230 328	217 665
Garage och p-platser	60 000	24 000
Övriga hyresintäkter	0	36 000

290 328	277 665
----------------	----------------

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 865	0
Övriga intäkter	15	0
	2 880	0

Totalt nettoomsättning

1 433 667	1 352 996
------------------	------------------

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	217 244	249 112
Vatten och avlopp	66 048	38 150
Sophämtning	44 612	33 413

327 904 320 675

Funktionell anläggningsservice

Sotning	2 081	0
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	9 375

2 081 9 375

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	55 172	46 436
Fastighetsstäd	38 070	28 866
Trädgårdsskötsel	638	0

93 880 75 302

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	47 324	46 832
-------------------	--------	--------

Övriga driftkostnader

Försäkring	23 641	21 758
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	4 960	3 564

28 601 25 322

Reparationer

Reparationer	15 375	5 846
--------------	--------	-------

Underhåll

Underhåll	24 386	19 913
-----------	--------	--------

Totalt operativ drift och underhåll

539 551 503 265

Not 4. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	36 633	44 207
Extra ekonomisk förvaltning	14 996	0

51 628 44 207

Revision

Revisionsarvode	12 675	12 234
-----------------	--------	--------

Kommunikation

Tele- och datakommunikation	1 679	979
-----------------------------	-------	-----

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	4 720	4 264
Konsultarvode	4 375	0
Bankkostnader	6 626	5 681
Övriga kostnader	3 895	76 942

19 618 86 887

Totalt administration och förvaltning

85 599 144 307

Not 5. Personalkostnader

Övrig intern förvaltning

Övriga arvoden och löner

Totalt personalkostnader

2024

2023

4 950

0

4 950

0

Not 6. Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckningar

20 400 000

20 400 000

Summa:

20 400 000

20 400 000

Not 7. Byggnader och mark

2024-12-31

2023-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnad

49 301 849

49 301 849

Anskaffningsvärde mark

23 666 159

23 666 159

Utgående anskaffningsvärden

72 968 008

72 968 008

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 5 860 004

- 5 366 984

Årets avskrivningar

- 493 190

- 493 020

Utgående avskrivningar

-6 353 194

-5 860 004

Utgående redovisat värde

66 614 814

67 108 004

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

38 396 000

38 396 000

Taxeringsvärde mark

30 500 000

30 500 000

68 896 000

68 896 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

2024-12-31

2023-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

106 650

106 650

Utgående anskaffningsvärden

106 650

106 650

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 51 342

- 30 018

Årets avskrivningar

- 17 951

- 21 324

Utgående avskrivningar

- 69 293

- 51 342

Utgående redovisat värde

37 357

55 308

Not 9. Övriga fordringar

2024-12-31

2023-12-31

Skattekonto

59 285

63 137

Avräkningskonto ABRF

65 550

0

Summa

124 835

63 137

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SEB 871	2025-06-28	3,03 %	15 000 000	15 000 000
SEB 660	2025-06-28	3,03 %	4 512 500	4 650 000
Summa skulder till kreditinstitut			19 512 500	19 650 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-19 512 500	-19 650 000
			0	0

Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Elisabeth Dobos

Kristina Nises

Hanna-Martta Salovaara

Thomas Olof Thilander

Maria Rollstedt

Joachim Good

Lukas Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Rävisor AB
David Walman



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.05.2025 09:39

SENT BY OWNER:

Norton Lindgren • 21.05.2025 11:50

DOCUMENT ID:

S1L_CZ7jble

ENVELOPE ID:

Hkl8R-7oWel-S1L_CZ7jble

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Råsunda B
orgen.pdf

14 pages

SHA-512:

c4921c6224c2d024a3c73be09212379f79e7ef2edff7e13
41587b7b858552573c52234f24ee359a027f36f8d66a11
1d594ae59480dfb9dd947dd0c92fdbd4892

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ELISABETH DOBOS elisabeth@dobos.se	 Signed Authenticated	21.05.2025 16:26 21.05.2025 16:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/06/24) IP: 80.216.13.173
KRISTINA NISES kristina.nises@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 17:03 21.05.2025 17:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/02/29) IP: 94.191.137.140
Joachim Good joachim.good@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 18:09 21.05.2025 16:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/04/08) IP: 80.216.92.60
THOMAS OLOF THILANDE R thomasthilander@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 20:12 21.05.2025 20:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/05/30) IP: 80.216.20.203
MARIA KARIN BIRGITTA ROLLSTEDT maria.rollstedt@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 10:15 27.05.2025 10:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/01/29) IP: 94.140.40.122
Lukas Jönsson lukasnilshenningjonsson@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 23:02 27.05.2025 22:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/05/09) IP: 104.28.31.63
HANNA-MARTTA SALOVAARA hanna.salovaara@gmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2025 05:02 28.05.2025 05:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/08/10) IP: 90.238.3.115
David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	 Signed Authenticated	28.05.2025 09:39 28.05.2025 09:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 78.72.120.141

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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

Attachments

No attachments related to this 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