



Årsredovisning 2023



Brf Råsunda 13

Org nr 769606-5536

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Styrelsen för Brf Råsunda 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till utnyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet med beteckningen Plogen 13 och byggår 1937, belägen i Råsunda inom Solna kommun, med adress Råsundavägen 61 förvärvades 2001-06-01. På fastigheten finns 1 (ett) bostadshus innehållande 11 (elva) lägenheter, varav samtliga är bostadsrätter.

Fastighetens totala byggnadsyta uppgår till 606,5 kvm, varav boytan uppgår till 540,5 kvm och lokalytan till 66 kvm. Tomtarealen är 515 kvm.

Lägenhetsfördelningen av de 11 lägenheterna är som följer:

1 rok	2 rok	3 rok
8 st	2 st	1 st

Lokaler

Inga lokaler hyrs ut f.n.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensam tvättstuga, cykelförråd. Enskilda vindsförråd tillhör varje lägenhet. Gemensam bakgård.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Fastum AB. Den löpande fastighetsskötseln har ombesörjts av Xlnt Allservice AB. Utöver detta har den tekniska fastighetsförvaltningen skötts av styrelsen.

Fastighetens tekniska status

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten.

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
1989	Stambyten
2009	Byte av tvättmaskin, torktumlare och torkrumsfläkt
2018	Ny undercentral för fjärrvärmens
2019	Ventilationsunderhåll
2021	OVK samt fläktmotorbyten mm

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-01-04. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2001-05-30 och nuvarande stadgar registrerades 2016-03-11.

Styrelse

Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning.

Fram till och med 12 november

Christian Doverhjem	ordförande
Ulrika Säther	ledamot
Anders Bloom	ledamot
Katarina Lindedahl Hansson	suppleant

Från och med 13 november

Katarina Lindedahl Hansson	ordförande
Ulrika Säther	ledamot
Rasmus Havdelin	ledamot
Anders Bloom	suppleant

Revisorer

Elisabeth Emesten	Intern revisor
-------------------	----------------

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört 5 protokollförda sammanträden. Årsstämman hölls den 2023-05-14.

Information och kommunikation

Kommunikation mellan föreningens medlemmar sker via mail samt, lappar i trappuppgången, samt per stadgeenligt brevutskick i medlemmarna brevlådor då detta krävs.

Årsavgifter

Enligt föreningens stadgar skall bostadsrättsinnehavarna betala årsavgift för finansiering av föreningens kostnader samt stadgeenliga avsättningar till fond för yttre underhåll. Det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna. Fördelningen av årsavgifterna är baserad på lägenheternas andelstal.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll sker årligen i enlighet med stadgarna.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Belåning

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 13.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 18 769 000 kr, varav markvärde 10 731 000 kr och byggnaderna 8 038 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2022 har varit 1 589 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser finns att uppmärksamma under året.

Medlemsinformation

Föreningen har 11 medlemslägenheter och därmed röstberättigade. Vid årets början hade föreningen 18 medlemmar. Under året har 2 lägenheter bytt ägare och därav har 3 medlemmar utträtt och 2 personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 17 medlemmar.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning i tkr	471	407	396	354
Resultat efter finansiella poster	-8	10	-47	-108
Soliditet (%)	76	76	76	75
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	872	748	713	648
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 127	3 147	3 167	3 186
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 509	3 531	3 553	3 575
Sparande per kvm (kr/kvm)	83	146	185	73
Räntekänslighet (%)	4	5	5	6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	252	239	214	45
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	98	93	100

Byggnadsyta 606,5 kvm, varav boytan 540,5 kvm och lokalyta 66 kvm.

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.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

I nyckeltalet årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1.

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.

Belåningsgrad % av taxeringsvärde

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till taxeringsvärde.

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 x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. En nyckeltal i årsredovisningen som tas med för första gången.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om årets förlust

Föreningens har ett underskott på 8 TSK medan avskrivningen på byggnaden motsvarar 59 TSK. Bortser man från avskrivningen så har föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 757	300	364	-1 134	10	6 297
Disposition av föregående års resultat:			36	-27	-10	0
Årets resultat					-8	-8
Belopp vid årets utgång	6 757	300	400	-1 161	-8	6 289

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 160 321
årets förlust	-8 322
	-1 168 643

behandlas så att

Avsättes till fond för yttre underhåll	56 307
Nyttjas från fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-1 224 950
	-1 168 643

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet.

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		471 451	407 364
Övriga rörelseintäkter		4 123	4 000
Summa rörelseintäkter	1	475 574	411 364
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-265 998	-253 138
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-60 398	-46 284
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-58 604	-58 604
Summa rörelsekostnader		-385 000	-358 026
Rörelseresultat		90 574	53 338
Finansiella poster			
Ränteintäkter		830	30
Räntekostnader		-99 726	-43 596
Summa finansiella poster		-98 896	-43 566
Resultat efter finansiella poster		-8 322	9 772
Årets resultat	7	-8 322	9 772

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	7 955 500	8 014 104
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	0
Pågående vindsförädling		19 250	19 250
Summa materiella anläggningstillgångar		7 974 750	8 033 354
Summa anläggningstillgångar		7 974 750	8 033 354
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	10	284 994	221 970
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 568	23 812
Summa kortfristiga fordringar		308 562	245 782
Summa omsättningstillgångar		308 562	245 782
SUMMA TILLGÅNGAR		8 283 312	8 279 136

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 757 499	6 757 499
Upplåtelseavgifter		299 501	299 501
Fond för yttre underhåll	11	400 289	363 857
Summa bundet eget kapital		7 457 289	7 420 857
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 160 321	-1 133 661
Årets resultat		-8 322	9 772
Summa fritt eget kapital		-1 168 643	-1 123 889
Summa eget kapital		6 288 646	6 296 968
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	1 896 512	1 908 512
Leverantörsskulder		31 065	14 354
Skatteskulder		1 138	368
Övriga skulder		0	4 123
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		65 951	54 811
Summa kortfristiga skulder		1 994 666	1 982 168
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 283 312	8 279 136

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-8 322	9 772
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		58 604	58 604
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		50 282	68 376
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		100	69 030
Förändring av kortfristiga fordringar		144	-10 280
Förändring av leverantörsskulder		16 711	-23 924
Förändring av kortfristiga skulder		5 786	-61 583
Kassaflöde från den löpande verksamheten		73 023	41 619
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-12 000	-12 000
Årets kassaflöde		61 023	29 619
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		192 915	163 296
Likvida medel vid årets slut		253 938	192 915

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Föreningen har ny förvaltare från år 2022 vilket kan påverka jämförbarheten mellan åren i redovisningen.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader (100 år)	1 %
Inventarier, verktyg och installationer (10 år)	10 %

Not 1 Rörelseintäkter

	2023	2022
Årsavgifter bostäder*	471 441	404 505
Pantförskrivningsavgift (motsvaras av kostnad)	0	2 657
Övriga fakturerade kostnader	0	200
Övr ers. och intäkt	4 131	4 001
	475 572	411 363

* I årsavgiften ingår värme, vatten och basutbud på kabel-tv.

Not 2 Fastighetsskötsel

	2023	2022
Städning	16 686	15 964
Hiss besiktning	6 158	3 038
Skötsel gård	338	0
	23 182	19 002

Not 3 Reparationer

	2023	2022
Reparation tvättstuga	0	3 173
Reparation ventilation	0	2 080
Reparation VA	14 998	0
Reparation hissar	4 519	0
	19 517	5 253

Not 4 Periodiskt underhåll

	2023	2022
Planerat underhåll (samlingskonto)	0	19 875
	0	19 875

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2023	2022
Fastighetsel	29 038	39 352
Värme hushåll	106 302	93 690
Vatten- och avlopp	17 336	11 641
Sophantering	19 741	18 801
Fastighetsförsäkring	25 307	22 185
Kommunikation, kabel-tv	4 406	3 141
Fastighetsskatt/ avgift	21 169	20 199
	223 299	209 009

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2023	2022
Ek förvaltning	31 836	31 028
Revisionsarvode (extern)	0	6 000
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	483	2 174
Tekn. förvaltning	0	4 375
Förbrukningsinventarier	945	1 457
Bankkostnader	1 250	1 250
Övriga förvaltningskostnader	1 177	0
Upprättande av underhållsplan	23 625	0
Kostnader för styrelsemöten	1 082	0
	60 398	46 284

Not 7 Årets resultat

Det justerade resultatet nedan benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2023	2022
Årets resultat	-8 322	9 772
Justering för avskrivningskostnader	58 604	58 604
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	0	19 875
Underhållsöverskott	50 282	88 251

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 065 897	9 065 897
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 065 897	9 065 897
Ingående avskrivningar	-1 051 793	-993 189
Årets avskrivningar	-58 604	-58 604
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 110 397	-1 051 793
Utgående redovisat värde	7 955 500	8 014 104
Taxeringsvärden byggnader	8 038 000	8 038 000
Taxeringsvärden mark	10 731 000	10 731 000
	18 769 000	18 769 000
Bokfört värde byggnader	4 746 994	4 805 598
Bokfört värde mark	3 208 506	3 208 506
	7 955 500	8 014 104

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	102 390	102 390
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 390	102 390
Ingående avskrivningar	-102 390	-102 390
Utgående ackumulerade avskrivningar	-102 390	-102 390
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2023-12-31	2022-12-31
Bankkonto i Handelsbanken hos ekonomisk förvaltare	0	169 747
Bankkonto i Danskebanken hos ekonomisk förvaltare	253 937	23 167
Saldo på skattekonto	31 057	29 056
	284 994	221 970

Not 11 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	363 857	419 776
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	56 307	45 360
Ianspråktaget ur fonden för underhåll	-19 875	-101 279
Belopp vid årets utgång	400 289	363 857

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	5,9	3-mån	796 512	808 512
Stadshypotek	5,9	3-mån	500 000	500 000
Stadshypotek	5,9	3-mån	300 000	300 000
Statshypotek	5,9	3-mån	300 000	300 000
			1 896 512	1 908 512
Kortfristig del av långfristig skuld			1 896 512	1 908 512

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	4 754 000	4 754 000
	4 754 000	4 754 000

Råsunda

Katarina Lindedahl Hansson
Ordförande

Ulrika Säther

Rasmus Havdelin

Min revisionsberättelse har lämnats

Elisabeth Emesten
Revisor