



# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Råsunda 101

769635-2801

Räkenskapsåret  
2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Råsunda 101 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår varav det första med enbart boendestyrelse.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *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.

#### *Föreningens fastighet*

Föreningen är ägare till fastigheten Motorn 10 i Solna kommun. Fastigheten förvärvades den 26 maj 2020 och lagfart erhöles den 9 februari 2021.

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 m<sup>2</sup> och biarea ca. 21 m<sup>2</sup>, och 6 lokaler med en total lokalarea om ca. 532 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 68 parkeringsplatser varav 4 mc-platser, samtliga i garage. Av dessa parkeringsplatser är 9 utrustade med laddboxar för elbilar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

#### *Trygg BRF-märkning*

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Föreningens entreprenör har ansökt om kvalitetsmärkning i enlighet med Trygg BRF. Detta innebär en rad krav som berör hela processen, från vad som ska ingå i ansökan, ordning på bygglov, ansvarsförsäkringar och garantiåtaganden samt vad som ska ingå i överlämningen av projektet. Det innebär även utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkylen. När projektet godkänts av Trygg BRF betyder det att entreprenören uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB.

#### *Gemensamma utrymmen*

I fastigheten finns en gemensamhetslokal med terrass samt en gästlägenhet. Föreningens gästlägenhet, som nu möjliggör övernattningsavtal av 4 vuxna, öppnades för bokningar före midsommar och har under året varit bokad 24 gånger omfattande 61 gästnätter. Föreningens samlingslokal öppnades för spontanbesök i mars och för bokningar i mitten av juni och har under året varit bokad 128 gånger inkl styrelsemöten. I fastigheten finns utrymme för källsortering av hushållssopor och förpackningsavfall, cykel- och barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd.

### 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

Föreningens samtliga sex hyreslokaler är uthyrda och kontrakten löper enligt följande:

| <u>Hyresgäst</u>     | <u>Lokaltyp</u> | <u>Moms</u> | <u>Yta m<sup>2</sup> platser</u> | <u>Löptid t.o.m.</u> |
|----------------------|-----------------|-------------|----------------------------------|----------------------|
| Trions AB            | Butik           | ja          | 89m <sup>2</sup>                 | 2025-06-30           |
| Abrosia Livs         | Livs            | ja          | 93m <sup>2</sup>                 | 2025-05-31           |
| Karim Georgos        | Kontor          | ja          | 44m <sup>2</sup>                 | 2025-02-01           |
| Brödernas Råsunda AB | Restaurang      | ja          | 142m <sup>2</sup>                | 2026-07-01           |
| Lulus Råsunda AB     | Restaurang      | ja          | 114m <sup>2</sup>                | 2026-06-30           |
| Life Circle          | Butik           | ja          | 44m <sup>2</sup>                 | 2025-09-19           |

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

Föreningen har år 2021 erhållit 2 999 235 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte ska bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande 10 åren.

Entreprenören garanterar hyresintäkten t.o.m.den 5 november 2023 i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

### Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget större underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande minst 30 kr/m<sup>2</sup> boarea och biarea och lokalarea för föreningens hus.

### Genomförda åtgärder

För att höja säkerheten har det installerats brytskydd i källarplanen, bättre lås, varningslampor vid garageutfarterna och halklister i dörrar/portar. Våra portkoder har bytts, öppningstiden på dörrar/portar har kortats och nyckelrutinerna har skärpts. Styrelsen har besiktigat lekredskapet på gården dvs sandlådan och placerat sandhinkar vid alla innergårdsportar. Precis före årsskiftet kontrollerades delar av fastighetens taksäkerhetsanordningar

### 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. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Under år 2022 har årsavgifterna inklusive bredband/TV/IP-telefoni via Telia "Triple Play" men exkl. varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Styrelsen har beslutat om en höjning av avgiften med 5 % från och med 1 januari 2023. Genomsnittlig årsavgift inklusive Telia Triple Play men exkl. varmvatten är 682 kronor/m<sup>2</sup>. Kostnaden för varmvatten har debiterats med 40 kr/m<sup>3</sup>.

#### *Föreningens skattemässiga status*

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 svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2037 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med värdeår.

#### ***Förvaltning***

##### *Ekonomisk och teknisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM@Home AB för ekonomisk- och teknisk förvaltning. I den tekniska förvaltningsdelen ingår fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering. Avtalet för den tekniska förvaltningen gäller t.o.m. den 3 februari 2024 och för den ekonomiska förvaltningen t.o.m. 31 december 2023.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 60 000 kr/år.

##### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Under januari och februari ägde det "fysiska" överlämnandet av fastigheten rum från JM AB till föreningen med flera möten rörande nyckelsystem, fastighetsteknik, garage, ekonomi mm.

Under våren genomfördes radonmätning i ca 20% av lägenheterna och nivåerna var som förväntat låga och fastigheten godkändes.

En av föreningens lägenheter, vilken ägs av JM AB och ligger i anslutning till ena restaurangen, blev inte godkänd för permanentboende på grund av uppmätta bullernivåer. Lägenheten har därför fått ändrat användningsområde till lokal och är under försäljning som sådan.

##### ***Föreningens ekonomi***

###### *Föreningens långfristiga lån*

Under året har föreningen amorterat 2 600 000 kr i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 11.

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 602 780 000 kr.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övria tillgångar genom föreningens förvaltare.

Under året har tolv (åtta) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att fem (fyra) lägenheter upplåtits i andra hand.

#### *Nya väsentliga avtal*

Styrelsen har tecknat ett fåtal mindre omfattande avtal med några leverantörer. Föreningen är fortfarande bundna av ett större antal avtal av olika omfattning vilka tecknats av "byggandestyrelsen" under fastighetens uppförande.

#### *Planerad verksamhet för kommande år*

Inga större åtgärder planeras.

#### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 180.

#### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 5 maj 2022 haft följande sammansättning:

|                    |           |                       |
|--------------------|-----------|-----------------------|
| Edward Rasmus      | Ledamot   | Ordförande            |
| Meysam Eslah       | Ledamot   |                       |
| Peter Grönström    | Ledamot   | T.o.m. september 2022 |
| Märit Hammarström  | Ledamot   |                       |
| Stina Norio        | Ledamot   |                       |
| Aspasia Nikopoulou | Suppleant |                       |
| Björn Nilsson      | Suppleant |                       |
| Emelie Sandström   | Suppleant |                       |
| Sara Kedling       | Suppleant |                       |

Vid föreningsstämman avgick Anders Willner, Gerhard Makowsky och Patryk Fornander som ledamöter och Susanne Risberg som suppleant.

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

Styrelsen har hållit tolv (tolv) st protokollförda sammanträden samt två arbetsmöten samt haft ett stort antal underhandskontakter.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

#### *Revisorer*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Ordinarie Marcus Petersson Huvudansvarig

Suppleant Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

#### *Valberedning*

Åsa Larsson T.o.m. 2022-12-31  
Lars Fornander  
Eva Janbris

#### *Föreningens stadgar*

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 12 september 2017.

| <i>Nyckeltal</i>                                     | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|--|-------------|-------------|
| Nettoomsättning tkr                                  | 7 164       | 140         |
| Resultat efter finansiella poster tkr                | 475         | 140         |
| Soliditet %  | 80,3        | 80,1        |
| Årsavgift per m <sup>2</sup> boarea kr               | 640         | 0           |
| Bokfört värde fastighet per m <sup>2</sup> boarea kr | 86 645      | 85 246      |
| Lån per m <sup>2</sup> boarea kr                     | 16 587      | 16 963      |
| Lån per m <sup>2</sup> boarea och lokalarea kr       | 15 404      | 15 753      |
| Genomsnittlig skuldränta %                           | 1,20        | 1,22        |
| Fastighetens belåningsgrad %                         | 19,1        | 19,9        |

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld per 31:a december.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

### Förändring av eget kapital

|  | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|--|----------------------|-----------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 275 283 000          | 209 997 000           |                                |                        | 139 857           | <b>485 419 857</b> |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                      |                       | 33 624                         | 106 233                | -139 857          | <b>0</b>           |
| Årets resultat                             |                      |                       |                                |                        | 474 710           | <b>474 710</b>     |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>275 283 000</b>   | <b>209 997 000</b>    | <b>33 624</b>                  | <b>106 233</b>         | <b>474 710</b>    | <b>485 894 567</b> |

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                  |                |
|------------------|----------------|
| Balanserad vinst | 106 233        |
| Årets vinst      | 474 710        |
|                  | <b>580 943</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|  |                |
|--|----------------|
| Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum) | 223 140        |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll                    | 0              |
| Balanseras i ny räkning  | 357 803        |
| <b>Totalt</b>  | <b>580 943</b> |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

## Resultaträkning

|  | Not | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>      |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                      | 2   | 7 163 673                 | 0                         |
| Övriga rörelseintäkter                               | 3   | 0                         | 139 857                   |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |     | <b>7 163 673</b>          | <b>139 857</b>            |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                      | 4   | -1 747 272                | 0                         |
| Övriga externa kostnader                             | 5   | -846 572                  | 0                         |
| Personalkostnader                                    | 6   | -40 018                   | 0                         |
| Askrivningar av materiella anläggningstillgångar     |     | -2 570 496                | 0                         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |     | <b>-5 204 358</b>         | <b>0</b>                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |     | <b>1 959 315</b>          | <b>139 857</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                            |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     |     | 3 239                     | 0                         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           |     | -1 487 844                | 0                         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |     | <b>-1 484 605</b>         | <b>0</b>                  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |     | <b>474 710</b>            | <b>139 857</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |     | <b>474 710</b>            | <b>139 857</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                                |     | <b>474 710</b>            | <b>139 857</b>            |

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | 7, 14      | 600 189 504        | 0                  |
| Pågående nybyggnad                            | 8, 14      | 0                  | 590 501 341        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>600 189 504</b> | <b>590 501 341</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>600 189 504</b> | <b>590 501 341</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                    |                    |
| Kundfordringar                                |            | 267 006            | 135 726            |
| Övriga fordringar                             | 9          | 1 970 216          | 5 708 685          |
| Fordringar Entreprenör                        |            | 2 303 019          | 7 431 524          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 10         | 90 293             | 68 613             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>4 630 534</b>   | <b>13 344 548</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                    |                    |
| Kassa och bank                                |            | 56 956             | 484 405            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>56 956</b>      | <b>484 405</b>     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>4 687 490</b>   | <b>13 828 953</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>604 876 994</b> | <b>604 330 294</b> |



| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 485 280 000        | 485 280 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 33 624             | 0                  |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>485 313 624</b> | <b>485 280 000</b> |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | 106 233            | 0                  |
| Årets resultat                               |            | 474 710            | 139 857            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>580 943</b>     | <b>139 857</b>     |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>485 894 567</b> | <b>485 419 857</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Långfristiga skulder                         | 11, 14     | 67 380 000         | 91 920 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>67 380 000</b>  | <b>91 920 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 11, 14     | 47 520 000         | 25 580 000         |
| Leverantörsskulder                           |            | 2 374 989          | 0                  |
| Skatteskulder                                |            | 761 490            | 659 150            |
| Övriga skulder                               | 12         | 55 000             | 0                  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13         | 890 948            | 751 287            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>51 602 427</b>  | <b>26 990 437</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>604 876 994</b> | <b>604 330 294</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Materiella anläggningstillgångar

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

Styrelsen har ansett att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter för det år som totalentreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

### Not 2 Nettoomsättning

|                                    | 2022             | 2021     |
|------------------------------------|------------------|----------|
| Årsavgifter bostäder               | 4 422 721        | 0        |
| Hyror lokaler                      | 1 005 688        | 0        |
| Hyror garage och parkeringsplatser | 1 133 050        | 0        |
| Fastighetsskatt                    | 83 928           | 0        |
| Bredband                           | 295 680          | 0        |
| Vatten                             | 165 520          | 0        |
| Andrahandsuthyrning                | 17 566           | 0        |
| Övriga intäkter                    | 28 321           | 0        |
| Övernattningsslägenhet             | 11 200           | 0        |
| Öresavrundning                     | -1               | 0        |
|                                    | <b>7 163 673</b> | <b>0</b> |

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                         | 2022     | 2021           |
|-------------------------|----------|----------------|
| Intäkt från entreprenör | 0        | 139 857        |
|                         | <b>0</b> | <b>139 857</b> |

#### Not 4 Driftskostnader

|                            | 2022             | 2021     |
|----------------------------|------------------|----------|
| Fastighetsskötsel          | 17 616           | 0        |
| Mattservice                | 2 850            | 0        |
| Yttre underhåll            | 218              | 0        |
| El                         | 453 932          | 0        |
| Värme                      | 350 665          | 0        |
| Vatten                     | 78 616           | 0        |
| Avfall                     | 156 523          | 0        |
| Försäkring                 | 44 248           | 0        |
| Självrisk                  | 19 000           | 0        |
| Bevakning                  | 12 809           | 0        |
| Reparationer och underhåll | 190 638          | 0        |
| Bredband                   | 281 966          | 0        |
| Serviceavtal               | 35 851           | 0        |
|                            | <b>1 644 932</b> | <b>0</b> |

#### Not 5 Övriga externa kostnader

|                          | 2022           | 2021     |
|--------------------------|----------------|----------|
| Ekonomisk förvaltning    | 135 888        | 0        |
| Teknisk förvaltning      | 431 020        | 0        |
| Förbrukningsmaterial     | 231 555        | 0        |
| Möteskostnader           | 1 917          | 0        |
| Revision                 | 19 419         | 0        |
| It                       | 1 432          | 0        |
| Bankkostnader            | 2 694          | 0        |
| Föreningsavgifter        | 8 350          | 0        |
| Övriga externa kostnader | 14 297         | 0        |
|                          | <b>846 572</b> | <b>0</b> |

#### Not 6 Arvoden

|                   | 2022          | 2021     |
|-------------------|---------------|----------|
| Styrelsearvoden   | 31 731        | 0        |
| Sociala kostnader | 8 287         | 0        |
|                   | <b>40 018</b> | <b>0</b> |

## Not 7 Byggnader och mark

|   | 2022-12-31         | 2021-12-31 |
|---|--------------------|------------|
| Inköp   | 12 258 659         | 0          |
| Omklassificeringar                              | 590 501 341        | 0          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>602 760 000</b> | <b>0</b>   |
| Årets avskrivningar                             | -2 570 496         | 0          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-2 570 496</b>  | <b>0</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>600 189 504</b> | <b>0</b>   |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 227 000 000        | 0          |
| Taxeringsvärden mark                            | 139 234 000        | 0          |
|   | <b>366 234 000</b> | <b>0</b>   |
| Bokfört värde byggnader                         | 312 888 990        | 0          |
| Bokfört värde mark                              | 287 300 514        | 0          |
|   | <b>600 189 504</b> | <b>0</b>   |

## Not 8 Pågående nybyggnad

|   | 2022-12-31          | 2021-12-31         |
|---|---------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 590 501 341         | 403 500 000        |
| Inköp   | 0                   | 192 260 000        |
| Investeringsmoms                                | 0                   | -5 258 659         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>590 501 341</b>  | <b>590 501 341</b> |
| Omklassificeringar                              | -590 501 341        | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-590 501 341</b> | <b>0</b>           |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>            | <b>590 501 341</b> |

## Not 9 Övriga fordringar

|                   | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|-------------------|------------------|------------------|
| Investeringsmoms  | 0                | 2 259 424        |
| Moms              | 340 351          | 2 974 647        |
| Klientmedelskonto | 1 629 865        | 471 411          |
| Fordran boende    | 0                | 3 203            |
|                   | <b>1 970 216</b> | <b>5 708 685</b> |

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|----------------|---------------|---------------|
| Bredband       | 54 950        | 55 853        |
| Försäkring     | 11 560        | 9 622         |
| Hemsida        | 1 023         | 3 139         |
| Serviceavgift  | 21 260        | 0             |
| Fordran medlem | 1 500         | 0             |
|                | <b>90 293</b> | <b>68 614</b> |

### Not 11 Långfristiga skulder

|  | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|--|--------------------|--------------------|
| <u>Långgivare Ränta Datum för ränteändring</u> |                    |                    |
| Nordea 3,52% 2023-11-21                        | 22 980 000         | 23 500 000         |
| Nordea 1,09% 2023-11-15                        | 22 980 000         | 23 500 000         |
| Nordea 1,28% 2024-11-20                        | 22 980 000         | 23 500 000         |
| Nordea 1,40% 2025-11-19                        | 22 980 000         | 23 500 000         |
| Nordea 1,44% 2026-11-18                        | 22 980 000         | 23 500 000         |
|  | <b>114 900 000</b> | <b>117 500 000</b> |
| Avgår kortfristig del, lån som förfaller 2023  | 45 960 000:-       |                    |
| Avgår kortfristig del, amortering under 2023   | 1 560 000:-        |                    |
| Summa  | 47 520 000:-       |                    |

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen, och där föreningen inte har en ovillkorlig rätt till förlängd kredit, som kortfristig skuld. Därför redovisar vi två lån med villkorsändring under 2023 om sammanlagt 45 960 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens hypotekslån är långsiktiga.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 101 900 000 kr.

### Not 12 Övriga skulder

|                                | 2022-12-31    | 2021-12-31 |
|--------------------------------|---------------|------------|
| Hysesdeposition från hyresgäst | 55 000        | 0          |
|                                | <b>55 000</b> | <b>0</b>   |

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                  | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode                   | 0              | 15 867         |
| Sociala avgifter                 | 0              | 4 985          |
| Ränta                            | 93 835         | 174 631        |
| Förutbetalda avgifter            | 672 175        | 509 836        |
| Revision                         | 12 000         | 41 250         |
| Övriga uppl kostn och förutb int | 0              | 4 719          |
| El                               | 44 225         | 0              |
| Värme                            | 68 713         | 0              |
|                                  | <b>890 948</b> | <b>751 288</b> |

**Not 14 Ställda säkerheter**

|                      | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckning | 117 500 000        | 117 500 000        |
|                      | <b>117 500 000</b> | <b>117 500 000</b> |

Bostadsrättsföreningen Råsunda 101 i Solna

Solna den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Edward Rasmus  
Ordförande

Meysam Eslah

Stina Norio

Märit Hammarström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Petersson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÅSUNDA 101** 769635-2801 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-03-29 07:03:11 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: STINA NORIO

Datum

Stina Norio

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-03-29 08:06:29 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Meysam Eslah

Datum

Meysam Eslah

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-03-31 08:03:34 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: EDWARD RASSMUS

Datum

Edward Rasmus

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-03-31 07:55:44 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: MÄRIT HAMMARSTRÖM

Datum

Märit Hammarström

Leveranskanal: E-post

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-04-03 08:53:46 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Marcus Bo Ingemar Petersson

Datum

Marcus Petersson  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Råsunda 101, org.nr 769635-2801

Rapport om årsredovisningen

---

## Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Råsunda 101 för år 2022.

Enligt vår 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 2022 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 för föreningen.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Råsunda 101 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.



Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Petersson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-04-03 08:52:31 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Marcus Bo Ingemar Petersson

Datum

Marcus Petersson  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post