



Årsredovisning 2022



Brf Råsunda 59

Org nr 769608-8025

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

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 dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

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

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 igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs 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.



Årsredovisning 2022



Brf Råsunda 59

Org nr 769608-8025

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Styrelsen för Brf Råsunda 59 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande 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 Solna Plogen 9 belägen i Solna, med adress Råsundavägen 59 / Plogvägen 2 förvärvades 2016-02-29. På fastigheten finns 2 bostadshus, med byggår 1936, innehållande 17 lägenheter, varav alla är bostadsrätter.

Fastighetens totala byggnadsyta uppgår till 1 325 kvm , varav boytan uppgår till 1 117 kvm och lokalytan till 215 kvm.

Lägenhetsfördelningen av de 17 st lägenheterna är som följer:

1 rok	2 rok	3 rok	>3 rok
1 st	7 st	9 st	0 st

Lokaler

Två lokaler om 100 respektive 115 kvm som uthyrs till rör- respektive byggfirma.

Gemensamhetsanläggningar

Tvättstuga och utrymme för cyklar.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Fastum AB.

Den tekniska fastighetsförvaltningen sköts av Agnieszka Sobechowicz vad gäller städning av trapphusen, medan övrigt sköts av olika leverantörer vid behov.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 37 830 000 kr, varav markvärde 22 708 000 kr och byggnaderna 15 122 000 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 har betalat fastighetsavgift som för år 2022 har varit 1 519 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

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 framtagen underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 12.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-09-26. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2015-12-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-05.

Styrelse

Styrelsens ordinarie ledamöter och eventuella suppleanter väljs på ett (1) år. Under bokslutsåret har styrelsen haft följande sammansättning.

Anita Lindström	Ordförande	I styrelsen sedan 2016
Jesper Lindström	Ledamot	I styrelsen sedan 2022
Aram Kerimi	Ledamot	I styrelsen sedan 2020
Helene Haraldsson	Ledamot	I styrelsen sedan 2017

Revisorer

Peter Johansson Auktoriserad revisor, MOORE Allegretto AB

Valberedning

Styrelsen

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört 5 protokollförda sammanträden.

Fastighetens tekniska status

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten.

År	Åtgärd
2016	Genomgång ventilation
2017	Fönsterrenovering/målning
2018	Asbestsanering stamventiler
2019	Byte varmvattenventiler
2019	Nytt yttertak med säkerhetsanordningar
2020	Renovering och målning fasadsockeln
2021	Byte expansionskärl
2021	Stamspolning
2021	Påbörjat uppförande av 4 balkonger
2021	Påbörjat byte av fastighetens elstammar
2022	Arbetet med byte av fastighetens elstammar avslutades
2022	Ommålning av trapphusen
2022	Slutförande av balkongbygget
2022	Ommålning av de två ursprungliga balkongerna

2022	Utbyte av en tvättmaskin
2022	Byte av radiatorventiler i samtliga lägenheter

Föreningen har sitt säte i Solna

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret slutfördes arbetet med att byta ut fastighetens elstammar och i samband därmed byttes också alla armaturer i trapphusen, källaren och på vinden och installerades ljusblockerare. Slutfördes också bygget av de fyra nya balkongerna. Dock överklagades bygglov och en juridisk tvist uppstod som inte var avslutad vid årsslutet. De två ursprungliga balkongernas bottenplatta målades om liksom utsidan. En av tvättmaskinerna i tvättstugan slutade fungera och byttes ut. Under hösten byttes samtliga radiatorventiler i respektive lägenhet.

I februari 2021-02-11 beviljades Brf Råsunda 59, alltså vår förening, bygglov för byggande av fyra balkonger mot Plogvägen 2.

Dock var då föreningens entreprenör, Balcona AB, fullbokade men så småningom fastställdes byggstart till september, vilket informerades om på ett informationsmöte i början av sommaren.

I juli 2021 inlämnades en ansökan om återställande av förfluten tid till Mark- och Miljödomstolen av en av våra medlemmar med hänvisning till sämre ljusinsläpp i deras lägenhet genom ny balkong ovanför två av deras fönster.

Kännedom om detta fick föreningen först någon vecka efter att byggandet av balkongerna var helt klart. Mark- och Miljödomstolen godkände ansökan, varefter medlemmen gick vidare med en överklagan till Länsstyrelsen, som ogiltigförklarade bygglov och hänvisning till fastighetens kulturhistoriska värde. Föreningen överklagade och tvisten fortsätter och ligger nu hos Mark- och Miljööverdomstolen.

På grund av att inget domslut ännu är klart har föreningen valt att göra en avsättning på 1.500.000 kr, vilket ungefärligt beräknas bli det belopp som en demontering och återbetalning till medlemmarna kommer att kosta föreningen vid ett fortsatt ogiltigförklarande av bygglov. Detta får i förlängningen förmodligen till följd att föreningen behöver höja avgifterna.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 25 (26) medlemmar. Under året har 4 (2) överlåtelser med tillträde skett och 6 (4) medlemmar har därav beviljats utträde och 8 (3) personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 27 (25) medlemmar.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	995	982	989	980	959
Resultat efter fin. poster tkr	-1 833	-491	220	-1 602	-12
Soliditet (%)	85	85	85	85	87
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	572	572	572	572	572
Hyror lokal kr/kvm lokalyta	1 370	1 335	1 332	1 280	1 213
Fastighetslån kr/kvm	6 011	6 031	6 052	6 072	5 640
Belåningsgrad % av taxeringsvärde	18	22	22	22	27
Underhållsöverskott kr/kvm byggnadsyta	203	269	302	269	256
Underhållsöverskott kr	268 325	356 852	400 665	357 017	339 012

Bostadsrättsyta 1 117 kvm, lokalyta 215 kvm samt byggnadsyta 1 325 kvm

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Hyror lokal kr/kvm

Föreningens totala lokalhyror dividerat med lokalyta.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Belåningsgrad % av taxeringsvärde

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till taxeringsvärde.

Underhållsöverskott tkr

Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll.

Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta

Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll per kvm byggnadsyta som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll och om avgifterna ligger på en rimlig nivå, se även not till årets resultat.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	43 769	52	-2 881	-491	40 449
Disposition av föregående års resultat:			-491	491	0
Årets resultat				-1 833	-1 833
Belopp vid årets utgång	43 769	52	-3 372	-1 833	38 617

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 371 412
årets förlust	-1 832 548
	-5 203 960
behandlas så att i ny räkning överföres	-5 203 960
	-5 203 960

Till fonden för yttre underhåll skall föreningen avsätta belopp enligt upprättad underhållsplan. Om föreningen inte har upprättat underhållsplan, skall föreningen årligen avsätta ett belopp motsvarande minst 0,1% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, skall avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		994 870	982 321
Övriga rörelseintäkter		0	22 657
Summa rörelseintäkter	1	994 870	1 004 978
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-833 687	-1 113 308
Förvaltnings- och övriga externa kostnader	6	-175 276	-65 955
Personalkostnader	7	-46 628	-45 992
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-180 233	-180 233
Övriga rörelsekostnader		-1 500 000	0
Summa rörelsekostnader		-2 735 824	-1 405 488
Rörelseresultat		-1 740 954	-400 510
Finansiella poster			
Räntekostnader		-91 594	-90 316
Resultat efter finansiella poster		-1 832 548	-490 826
Resultat före skatt		-1 832 548	-490 826
Årets resultat	8	-1 832 548	-490 826

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	46 227 938	46 408 171
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	389 793
Summa materiella anläggningstillgångar		46 227 938	46 797 964
Summa anläggningstillgångar		46 227 938	46 797 964
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	11	785 159	852 205
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 551	7 194
Summa kortfristiga fordringar		802 710	859 399
Summa omsättningstillgångar		802 710	859 399
SUMMA TILLGÅNGAR		47 030 648	47 657 363

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		43 820 783	43 820 783
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 371 412	-2 880 586
Årets resultat		-1 832 548	-490 826
Summa fritt eget kapital		-5 203 960	-3 371 412
Summa eget kapital		38 616 823	40 449 371
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12 13	6 690 750	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		23 000	6 736 750
Leverantörsskulder		14 950	235 390
Skatteskulder		100 176	95 596
Övriga skulder		400	400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		84 549	139 856
Summa kortfristiga skulder		223 075	7 207 992
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 530 648	47 657 363
Ej bokfört resultat		1 500 000	0

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

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 0,83% / 120 år

Not 1 Rörelseintäkter

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	638 637	638 637
Hysesintäkter, lokaler	271 242	263 834
Hysesint, övr objekt	3 600	3 600
Kommunikation (TV, Tele, IT)	46 716	46 716
Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	11 353	4 284
Deb. fastighetsskatt (motsvaras av kostnad)	23 250	23 250
Övriga fakturerade kostnader	60	0
Avgift andrahandsupplåtelse	0	1 983
Övr ers. och intäkt	0	22 657
Öres- och kronutjämning	11	16
	994 869	1 004 977

Not 2 Fastighetsskötsel

	2022	2021
Snöröjning/sandning	6 250	12 500
Städning grundavtal	18 446	20 712
Myndighetskrav	2 000	0
Skötsel gård	2 142	560
Serviceavtal	0	3 200
	28 838	36 972

Not 3 Reparationer

	2022	2021
Reparation vattenskada	2 581	0
Reparation tvättstuga	1 975	0
Reparation VA	5 279	0
Reparation värme	4 375	23 819
Reparation ventilation	4 500	0
Reparation portar	0	13 913
Reparation fönster	0	8 324
	18 710	46 056

Not 4 Periodiskt underhåll

	2022	2021
Underhåll av gem utrymmen	233 625	0
Underhåll tvättstuga	42 686	0
Underhåll värme	100 000	0
Underhåll balkonger	14 187	0
Underhåll el	30 142	629 625
Underhåll fasader	0	20 945
Planerat underhåll stammar (stamspolning)	0	16 875
	420 640	667 445

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2022	2021
Fastighetsel	28 493	22 987
Uppvärmning	172 453	180 701
Vattenkostnader	20 407	18 555
Sophantering	22 654	22 654
Fastighetsförsäkring	16 962	16 901
Kommunikation	52 408	52 984
Fastighetsskatt	52 123	48 053
	365 500	362 835

Not 6 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2022	2021
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	2 416	4 284
Förbrukningsinventarier	7 931	0
Förbrukningsmaterial	4 675	706
Kontorsmaterial	1 200	1 329
Postbefordran	272	0
Revisionsarvode extern revisor	18 562	17 875
Föreningsstämma/medlemsmöten	6 204	1 953
Ek förvaltning grundavtal	38 308	37 308
Ek förvaltning extradeb.	657	2 500
Juridisk konsultation	95 051	0
	175 276	65 955

Not 7 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	40 000	40 000
Sociala avgifter på arvoden	6 628	5 992
	46 628	45 992

Not 8 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.

	2022	2021
Årets resultat	-1 832 548	-490 826
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	180 233	180 233
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	420 640	667 445
UNDERHÅLLSÖVERSKOTT	-1 231 675	356 852

Byggnadsytan är 1 325 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 203 kr/kvm (fg år 269 kr/kvm)

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 150-250 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 459 530	47 459 530
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 459 530	47 459 530
Ingående avskrivningar	-1 051 359	-871 126
Årets avskrivningar	-180 233	-180 233
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 231 592	-1 051 359
Utgående redovisat värde	46 227 938	46 408 171
Taxeringsvärden byggnader	15 122 000	12 775 000
Taxeringsvärden mark	22 708 000	17 950 000
	37 830 000	30 725 000
Bokfört värde byggnader	20 396 338	20 576 571
Bokfört värde mark	28 831 600	25 831 600
	49 227 938	46 408 171

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Pågående balkongbygge ersätts till fullo av de berörda bostadsrätterna	0	389 793
	0	389 793

Not 11 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2022-12-31	2021-12-31
Saldo på skattekonto	1 571	381
Klientkonto i Danskebanken (Fastum)	41 217	0
Klientkonto i Handelsbanken (från Arcada)	742 371	851 824
	785 159	852 205

Not 12 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	0	0

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Handelsbanken	1,14	2024-10-30	500 000	500 000
Handelsbanken	1,30	2026-03-01	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken	1,53	2025-03-01	2 213 750	2 236 750
			6 713 750	6 736 750
Kortfristig del av långfristig skuld			23 000	2 236 750

Solna

Anita Lindström
Ordförande

Aram Kerimi

Helene Haraldsson

Jesper Lindström

Min revisionsberättelse har lämnats

Peter Johansson
Auktoriserad revisor






Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Råsunda_59.pdf

Kvittensen skapad: 2023-05-10 13:08:37

Dokumentet är undertecknat av:

 ANITA LINDSTRÖM (19431021XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-08 16:07:32
 Aram Kerimi (19880117XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-10 12:17:34
 Anna Marie Helene Haraldsson (19650817XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-08 18:29:03
 Stig Jesper Niklas Lindström (19640716XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-08 11:39:06
 Erik Peter Johansson (19730606XXXX) Revisor	2023-05-10 13:08:37



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Råsunda_59.pdf (275853 byte)

C2E990D80115873934FCC1EC97D5264DAB8E64514A47AFE6339128E649A047BBEA9C81541E74A4ECFCBA
F7BED40262A7B259A24BB719B8A976C06DFAB8612DF0

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