

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
BRF Råsunda Torg

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

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

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

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

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

Ordlista

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

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

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

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

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

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

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

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

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

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

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

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

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

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

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

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

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

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

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

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

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-05-25.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Ryttern 5 i Solna kommun 1999-03-15.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i fem till sex våningar med totalt 30 bostadsrätter, en hyresrätt och tre lokaler. Fastigheten är upplåten med äganderätt. Den totala boarean är 2 377 kvm, lokalarean är 288,5 kvm.

Lägenhetsfördelning:

2 st	1 rum och kök
16 st	2 rum och kök
8 st	3 rum och kök
5 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen belastas med full fastighetsavgift gällande bostäder som uppgår till 51 tkr. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler och uppgår till 38 tkr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 88 768 tkr, varav byggnadsvärde 48 769 tkr och markvärde 39 999 tkr. Värdeår är 1999.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med BK Fastighetsservice AB och avtal om städning med Andersson & Johansson AB.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

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

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske årligen i enlighet med föreningens stadgar. Styrelsens förslag till fondavsättning 2024 uppgår till 119 tkr.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-06-13 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Oscar Ågren	ordförande
Olof Larsson	sekreterare
Thorgerdur Sigurjonsson	
Alexander Parling	
Daniel Karlström	

Suppleanter:

Liisa Hagelbäck
Sofia Olsson Olsén
Claus Grote

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med IF Skadeförsäkring AB.

Revisorer

Ordinarie revisor: Tomas Ericson, auktoriserad revisor, Borev Revision AB
Revisorssuppleant: Kristian Segerstedt, utsedd revisorssuppleant av Borev Revision AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Trots oro i omvärlden så har ränteläget stabiliserats och föreningen står fortsatt stark. Under året har vi sett över våra leverantörsled och det har bland annat resulterat i att Fastum är vår nya leverantör av teknisk förvaltning. De sköter sedan flera år tillbaka vår ekonomiska förvaltning. Vi beslutade även att installera fiberbredband i början av 2025. Arbetet med reparationer och underhåll fortlöper enligt underhållsplan. Vi har genomfört traditionsenliga gårdsstädningar vår och höst.

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 5 % januari 2024.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024 som uppgår till -549 tkr. Resultat exklusive avskrivningar uppgår till + 74 tkr.

Varje styrelsemedlem har fått ett presentkort på 1.600:- som tack för nedlagt arbete precis som tidigare år. Presentkortet gäller på lokala restauranger.

Fastighetens tekniska status

Underhåll av fastigheten sker baserat på en underhållsplan som upprättades 2020.

Övrigt

Föreningens informationsblad som också innehåller stadgarna har uppdaterats och finns tillgängligt på Facebook-sidan.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 54 (55) medlemmar. Under året har 7 (6) överlåtelser skett. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 151	2 049	1 977	1 864
Resultat efter finansiella poster	-549	-2 386	135	-230
Soliditet (%)	53,17	53,79	59,39	59,62
Skuldränta (%)	2,58	1,23	1,05	1,11
Resultat exkl avskrivningar	74	-2 020	491	126
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	666	635	622	638
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 266	6 280	5 469	5 495
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 025	7 041	6 132	6 321
Sparande per kvm (kr/kvm)	116	153	188	82
Räntekänslighet (%)	10,55	11,09	9,85	9,90
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	206	187	183	182
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	72,80	72,36	73,93	77,39

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat korrigerat med årets avskrivningar.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

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

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på att föreningens utfört underhåll om 235 tkr samt ökade räntekostnader vilket har kostnadsförts i bokslutet per 2024-12-31. Mindre underhåll finansieras med föreningens likvida medel medan större underhåll kan behöva finansieras med en kombination av nya lån samt likvida medel. I de fall det krävs nya lån kan det innebära en höjning av årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 427 000	1 153 774	-934 721	-2 386 172	20 259 881
Disposition av föregående års resultat:		-1 034 774	-1 351 398	2 386 172	0
Årets resultat				-548 806	-548 806
Belopp vid årets utgång	22 427 000	119 000	-2 286 119	-548 806	19 711 075

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 286 119
årets förlust	-548 806
	-2 834 925

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	119 000
Från yttre fonden tas ianspråk	-235 737
i ny räkning överföres	-2 718 188
	-2 834 925

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 150 899	2 048 992
Övriga rörelseintäkter		23 823	35 913
Summa rörelseintäkter		2 174 722	2 084 905
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 393 808	-3 675 171
Övriga externa kostnader	4	-238 922	-220 209
Personalkostnader		-26 284	0
Avskrivningar		-622 551	-365 969
Summa rörelsekostnader		-2 281 565	-4 261 349
Rörelseresultat		-106 843	-2 176 444
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 326	3 476
Räntekostnader och liknande resultatposter		-447 289	-213 204
Summa finansiella poster		-441 963	-209 728
Resultat efter finansiella poster		-548 806	-2 386 172
Årets resultat		-548 806	-2 386 172

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	35 434 083	36 045 111
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	11 523
Summa materiella anläggningstillgångar		35 434 083	36 056 634
Summa anläggningstillgångar		35 434 083	36 056 634
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20 863	7 883
Övriga fordringar	7	1 557 224	1 539 056
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	61 041	59 196
Summa kortfristiga fordringar		1 639 128	1 606 135
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		298	291
Summa kassa och bank		298	291
Summa omsättningstillgångar		1 639 426	1 606 426
SUMMA TILLGÅNGAR		37 073 509	37 663 060

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		22 427 000	22 427 000
Fond för yttre underhåll		119 000	1 153 774
Summa bundet eget kapital		22 546 000	23 580 774

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-2 286 119	-934 720
Årets resultat		-548 806	-2 386 172
Summa fritt eget kapital		-2 834 925	-3 320 892
Summa eget kapital		19 711 075	20 259 882

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	0	7 498 978
Summa långfristiga skulder		0	7 498 978

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	16 698 978	9 238 016
Förskott från kunder	10	31 000	31 000
Leverantörsskulder		85 975	140 080
Övriga skulder		9 466	22 564
Skatteskulder		175 149	171 708
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	361 866	300 832
Summa kortfristiga skulder		17 362 434	9 904 200

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

37 073 509

37 663 060

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-548 806	-2 386 172
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	622 551	365 969
Förändring skatteskuld/fordran	3 441	11 670
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	77 186	-2 008 533

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-12 980	27 397
Förändring av kortfristiga fordringar	89 992	292 442
Förändring av leverantörsskulder	-54 105	-269 998
Förändring av kortfristiga skulder	7 508 897	9 212 544
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 608 990	7 253 852

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-600 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-600 000

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	-7 498 978	-7 038 016
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 498 978	-7 038 016

Årets kassaflöde

110 012 **-384 164**

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 427 911	1 812 075
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	1 537 923	1 427 911

12

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1. Övergången till K3 har inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper, förutom vad gäller redovisningen av byggnad som i enlighet med K3-regelverket delats upp i komponenter och där varje komponent fått sin egen avskrivningstid.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	20-100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Rörelseintäkter

	2024	2023
Årsavgifter	1 583 213	1 508 563
Hyror lokaler	445 452	418 195
Debiterad fastighetsskatt	39 187	39 187
Elprisstöd	0	12 162
Hyror bostad	83 046	83 046
Övriga intäkter	23 823	23 751
	2 174 721	2 084 904

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband & TV.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	43 743	43 067
Städkostnader	79 394	80 525
Hyra av entrémattor	24 674	17 344
Snöröjning/sandning	7 338	25 868
Hisskostnader	20 147	8 423
Besiktningsskostnader	0	65 394
Reparationer	110 394	135 752
Planerat underhåll	235 737	2 440 000
Fastighetsel	56 681	54 422
Uppvärmning	393 344	381 748
Vatten/avlopp	100 141	62 088
Avfallshantering	125 467	165 940
Försäkringskostnader	77 796	72 168
Kabel-TV	115 720	115 022
Förbrukningsmaterial/inventarier	1 529	2 288
Övriga kostnader	1 703	5 121
	1 393 808	3 675 170

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	37 680	37 680
Fastighetsavgift	50 530	49 259
Telefoni/porto	2 890	2 365
Föreningsgemensamma kostnader	2 820	758
Revisionsarvode	20 528	14 578
Ekonomisk förvaltning	79 595	75 229
Bankkostnader	3 100	6 460
Underhållsplan	28 129	0
Övriga poster	13 650	33 880
	238 922	220 209

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 721 780	30 121 780
Inköp	0	600 000
Mark	10 740 709	10 740 709
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 462 489	41 462 489
Ingående avskrivningar	-5 417 378	-5 061 134
Årets avskrivningar	-611 028	-356 244
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 028 406	-5 417 378
Utgående redovisat värde	35 434 083	36 045 111

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 623	48 623
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 623	48 623
Ingående avskrivningar	-37 100	-27 375
Årets avskrivningar	-11 523	-9 725
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 623	-37 100
Utgående redovisat värde	0	11 523

Not 7 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	19 584	105 271
Avräkningskonto förvaltare	1 537 625	1 427 620
Bankavgift	15	6 165
	1 557 224	1 539 056

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	11 112	10 355
Kabel-TV	28 974	28 930
Ekonomisk förvaltning	16 899	16 143
Skadedjursförsäkring	4 056	3 768
	61 041	59 196

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	1,05	2025-01-22	7 498 978	7 536 994
Nordea	4,15	2025-01-17	7 000 000	7 000 000
Nordea	3,29	2025-02-08	2 200 000	2 200 000
			16 698 978	16 736 994
Kortfristig skuld			16 698 978	9 238 016

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 38 016 kr

Lån som förfaller inom ett år: 16 698 978 kr

Not 10 Depositionsavgifter

	2024-12-31	2023-12-31
Elbings Tobak och Presenter AB	31 000	31 000
	31 000	31 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	87 933	43 648
Styrelsearvoden	20 000	0
Sociala avgifter	6 284	0
Revision	16 500	13 400
Fastighetsel	5 326	14 170
Fjärrvärme	51 546	55 575
Avfallskostnader	5 910	7 563
Reparationer	16 225	0
Upprättande av underhållsplan	28 129	0
Förutbetalda avgifter/hyror	124 012	166 476
	361 865	300 832

Not 12 Likvida medel kassaflöde

	2024-12-31	2023-12-31
Klientkonto Fastum AB	1 537 625	1 427 620
Nordea	298	291
	1 537 923	1 427 911

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	17 358 000	17 358 000
	17 358 000	17 358 000

Solna den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Oscar Ågren
Ordförande

Olof Larsson

Thorgerdur Sigurjonsson

Alexander Parling

Daniel Karlström

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

Peter Lindqvist

Revisorssuppleant utsedd av Borev Revision AB