

Årsredovisning 2024

Brf Råstasjön

715200-1348



Välkommen till årsredovisningen för Brf Råstasjön

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplýsning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-11-01. Stadgar registrerades 2019-05-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tärnan 1	-	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1959

Föreningen har 45 bostadsrätter om totalt 2 822 kvm och 3 bostadsrättslokaler om 284 kvm. Byggnadernas totalyta är 3105 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Törner	Ordförande
Anneli Sabina Larsson	Styrelseledamot
Eric Daniel Petri	Styrelseledamot
Helena Bäckström	Styrelseledamot
Henrik Nyberg	Styrelseledamot
Mathias Hedlund	Styrelseledamot

Valberedning

Philipp Rentzsch
Lisa Harber-Aschan
May Molin (avflyttad)

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av de ordinarie ledamöterna i styrelsen, två i förening

Revisorer

Margareta Kleberg Auktoriserad Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2056.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Balkongrenovering; 39 kkr. Byte till ledlampor källare och vind; 125 kkr. Vattenläcka 1 lgh; 30 kkr. Byte låskolv vind; 8 kkr. Hissreparationer; 137 kkr. Vattenläcka rör källare; 189 kkr. Felsökning oljud element; 13 kkr. OVK; 34 kkr.
- 2023** ● Balkongrenovering; 24 kkr. Tätning fasad; 15 kkr. Service och reparation av hissar; 40 kkr. Värme FTX filterbyte m.m. 33 kkr. VVS byte elpatron, byte kompressor, byte expansionskärl m.m. 161 kkr. Läckage källare; 11 kkr. Ventilationsåtgärder; 31 kkr. Byte 3 tvättmaskiner; 199 kkr.
- 2022** ● Balkongrenovering; 7 225 kkr. Vattenläcka 1 lgh; 45 kkr. Renovering dörröppnare; 6 kkr.
- 2021** ● Pumpbrop; 70 kkr. Service tvättmaskinerna; 13 kkr. OVK; 41 kkr. Sophus; 131 kkr. Dörröppnare; 10 kkr. Bygglövsansökningar, projektledning m.m. balkongerna; 90 kkr.
- 2020** ● Skyddsrumarbete; 30 kkr. Belysning parkeringen; 30 kkr. Radonmätning; 12 kkr. Stamspolning; 50 kkr. Vattenläckor 3 lgh; 180 kkr.
- 2019** ● Bygglövsritning, bygglövsansökning mm balkongerna; 65 kkr. Brandskyddsarbete; 30 kkr. Skyddsrumarbete; 40 kkr. Byte av de äldsta motorvärmarna till laddstolpar 49 kkr.
- 2018** ● Nytt maskineri samt elinstallation till lilla hissen; 350 kkr. Asfaltering för att få avrinning mot brunn på parkering; 32 kkr. Ommålning av parkeringslinjer; 9 kkr. Injustering av värmestammar och radiatorkretsar; 112 kkr. Energideklaration; 10 kkr. Hopslagning av elabonnemang; 15 kkr.
- 2017** ● Installation och driftsättning av Bergvärme + FTX; 5500 kkr. Nytt maskineri samt elinstallation till stora hissen; 400 kkr.
- 2016** ● OVK genomförd; 40 kkr. Besiktningar av balkongerna samt påvärvat arbete för framtagande av ritningsförslag till nya balkonger 40 kkr. Byte till LED-belysning; 50 kkr.
- 2015** ● Lagning av avloppsrör på parkering; 70 kkr. Byte av tak; 700 kkr. Skadegörelse; 20 kkr. Lagning av rör i källaren inklusive sanering av asbets 30 kkr.
- 2014** ● Spolning av stammar; 45 kkr. Vattenskada i lgh samt dagis; 55 kkr. Reperation av hiss; 100 kkr.
- 2013** ● Installerat nya termostater till alla radiatoere i huset; 350 kkr. byte av skyddsdörr på stora hissen; 45 kkr.
- 2012** ● Installation av nytt fläktsystem samt nya elcentraler (på vinden); 200 kkr.
- 2011** ● Dränering av husets södra sida; 346 kkr. Tätning av balkongtak plan nio; 22 kkr.
- 2010** ● Markarbete vid dagvattenavloppet på parkeringen; 44 kkr. Vattenlacka 20 kkr.
- 2009** ● Renovering av tak; 142 kkr. Markarbeten; 50 kkr.

2008 ● Renovering och reparation av hissar; 350 kkr.

2006 ● Stambyte, byte av elledningar, renovering av badrum, tvättstuga och torkrum, målning av trapphus, entré och källare, byte av belysning i trappa och entré; 10 mkr.

Planerade underhåll

2025 ● Åtgärder från OVK:n 2024 byte av ventilationsdon samtliga kök m.m.; 127 kkr; Byte belysning parkeringen; 35 kkr. Stamspolning; 70 kkr.

Avtal med leverantörer

Bevakning av parkeringsplatserna	Nordic Level Parkering AB
Bredband	Bredband2 AB
Ekonomisk- och tekniskförvaltning	Nabo Group AB
Snöröjning	Abima
Städservice	Melme S. Service
TV	Tele2

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har ingen egen anställd personal.

Arvode till styrelsen har utgått med 1,0 prisbasbelopp.

Information till medlemmarna har meddelats via anslagstavlan i entrén, på hemsidan (rastasjon.bostadsratterna.se), via mejlutskick samt via utdelning i medlemmarnas brevlådor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inflation och räntekostnader har hejdats upp något under 2024. Vi lever dock med en förhöjd kostnadsnivå i samhället gentemot tidigare år. Detta tillsammans med bland annat oförutsedda reparationer av hissar och en större vattenläcka under året har gjort att vi hamnar på ett minusresultat.

Under 2025 står föreningen inför en förändrad räntekostnadsbild till följd av att tre lån, totalt ca 19 miljoner, förfaller till omförhandling. Refinansieringen av dessa lån kommer att ske till en högre ränta än tidigare år. Detta innebär att föreningens räntekostnader kommer att öka under kommande året, vilket i sin tur kommer påverka föreningens framtida resultat och ekonomiska planering.

Trots tidigare avgiftshöjningar, varav den senaste på 5% från den 1 januari 2024, kommer vi för att klara våra framtida åtaganden och kostnader för att driva och underhålla vår fastighet med all säkerhet bli tvungna att höja våra avgifter under 2025.

Förändringar i avtal

Inga förändringar i avtal under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 67 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 69 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 953 466	2 827 468	2 526 977	2 535 318
Resultat efter fin. poster	-135 378	244 721	124 477	196 909
Soliditet (%)	5	6	5	5
Yttre fond	2 037 481	1 908 136	1 631 758	1 404 991
Taxeringsvärde	92 126 000	92 126 000	92 126 000	75 589 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	907	864	767	767
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,4	91,1	94,2	94,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 299	8 299	8 943	6 971
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 299	8 299	-	6 971
Sparande per kvm totalyta, kr	326	346	-	237
Elkostnad per kvm totalyta, kr	124	115	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	16	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	151	132	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,96	1,98	1,34	0,99
Räntekänslighet (%)	9,15	9,60	11,66	9,08

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets resultat uppvisar ett underskott. Det negativa resultatet förklaras främst av ökade driftkostnader och oförutsedda reparationsåtgärder. För att säkerställa föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen tagit fram en handlingsplan för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi. Denna inkluderar en justering av månadsavgifterna, prioritering av nödvändigt underhåll samt en översyn av föreningens avtal.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	305 075	-	-	305 075
Fond, yttre underhåll	1 908 136	-	129 345	2 037 481
Balanserat resultat	-825 588	244 721	-129 345	-710 212
Årets resultat	244 721	-244 721	-135 378	-135 378
Eget kapital	1 632 344	0	-135 378	1 496 965

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-710 212
Årets resultat	-135 378
Totalt	-845 591

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	276 378
Att från yttre fond i anspråk ta	-447 195
Balanseras i ny räkning	-674 774
	-845 591

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 953 466	2 827 468
Övriga rörelseintäkter	3	694	117 092
Summa rörelseintäkter		2 954 161	2 944 560
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 692 214	-1 273 566
Övriga externa kostnader	9	-138 785	-162 386
Personalkostnader	10	-75 297	-68 991
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-700 356	-682 356
Summa rörelsekostnader		-2 606 652	-2 187 298
RÖRELSERESULTAT		347 509	757 262
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 701	18 359
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-504 588	-530 900
Summa finansiella poster		-482 887	-512 541
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-135 378	244 721
ÅRETS RESULTAT		-135 378	244 721

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	20 597 382	21 073 614
Maskiner och inventarier	13	4 538 821	4 762 945
Summa materiella anläggningstillgångar		25 136 203	25 836 559
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 136 203	25 836 559
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		27 840	43 483
Övriga fordringar	14	2 689 869	2 290 153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	90 556	85 045
Summa kortfristiga fordringar		2 808 265	2 418 681
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 808 265	2 418 681
SUMMA TILLGÅNGAR		27 944 468	28 255 240

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		305 075	305 075
Fond för yttre underhåll		2 037 481	1 908 136
Summa bundet eget kapital		2 342 556	2 213 211
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-710 212	-825 588
Årets resultat		-135 378	244 721
Summa ansamlad förlust		-845 591	-580 867
SUMMA EGET KAPITAL		1 496 965	1 632 344
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	6 250 000	18 100 000
Övriga långfristiga skulder		5 000	5 000
Summa långfristiga skulder		6 255 000	18 105 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		19 518 560	7 668 560
Leverantörsskulder		97 853	278 854
Skatteskulder		30 608	30 227
Medlemmarnas inre fond		127 750	127 750
Övriga kortfristiga skulder		37 829	34 393
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	379 903	378 113
Summa kortfristiga skulder		20 192 503	8 517 897
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 944 468	28 255 240

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	347 509	757 262
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	700 356	682 356
	1 047 865	1 439 618
Erhållen ränta	21 701	18 359
Erlagd ränta	-516 662	-525 938
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	552 904	932 039
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	9 756	-22 929
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-163 320	135 181
Kassaflöde från den löpande verksamheten	399 340	1 044 291
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-180 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-180 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-2 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	399 340	-1 135 709
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 250 554	3 386 264
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 649 894	2 250 554

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Råstasjön har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 5 %
Fastighetsförbättringar	2 - 2,5 %
Maskiner och inventarier	2 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 355 564	2 243 424
Årsavgifter, lokaler	404 832	385 564
Hysesintäkter, p-platser	119 519	128 867
Kabel-TV/Bredband	57 105	54 000
Övriga intäkter	16 446	15 613
Summa	2 953 466	2 827 468

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-6	-3
Elprisstöd	0	96 146
Övriga rörelseintäkter	700	20 949
Summa	694	117 092

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	65 223	68 671
Besiktning och service	103 348	55 004
Städning	69 480	58 100
Trädgårdsarbete	1 042	10 062
Övrigt	0	3 731
Snöskottning	21 409	27 252
Summa	260 502	222 820

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	18 363	5 240
Bostäder VVS	0	35 063
Tvättstuga	5 832	20 221
Dörrar och lås/porttele	10 111	3 066
Övriga gemensamma utrymmen	5 880	2 144
VA	13 141	2 150
Värme	6 088	2 700
Ventilation	0	31 193
El	9 232	0
Hissar	73 900	37 810
Fasader	0	15 312
Balkonger	35 790	24 398
Garage och p-platser	4 088	0
Summa	182 425	179 297

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VA	189 491	0
Värme	57 410	147 033
El	125 248	0
Hissar	75 046	0
Summa	447 195	147 033

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	385 337	357 767
Vatten	83 769	51 136
Sophämtning	71 748	58 562
Summa	540 854	467 465

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	29 219	26 375
Kabel-TV	41 952	39 926
Bredband	55 500	59 471
Arvode teknisk förvaltning	25 067	23 647
Fastighetsskatt	109 500	107 532
Summa	261 238	256 951

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	269	1 789
Övriga förvaltningskostnader	35 917	40 924
Juridiska kostnader	0	21 531
Revisionsarvoden	37 663	37 177
Ekonomisk förvaltning	64 936	60 964
Summa	138 785	162 386

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 300	52 500
Sociala avgifter	17 997	16 491
Summa	75 297	68 991

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	504 588	530 421
Övriga räntekostnader	0	479
Summa	504 588	530 900

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	28 108 591	21 005 507
Årets inköp	0	7 103 084
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	28 108 591	28 108 591
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 034 977	-6 558 745
Årets avskrivning	-476 232	-476 232
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 511 209	-7 034 977
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	20 597 382	21 073 614
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 956 625</i>	<i>2 956 625</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	36 866 000	36 866 000
Taxeringsvärde mark	55 260 000	55 260 000
Summa	92 126 000	92 126 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 108 338	5 928 338
Inköp	0	180 000
Utgående anskaffningsvärde	6 108 338	6 108 338
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 345 393	-1 139 269
Avskrivningar	-224 124	-206 124
Utgående avskrivning	-1 569 517	-1 345 393
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 538 821	4 762 945

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	39 975	39 599
Nabo Klientmedelskonto	1 559 179	1 180 753
Borgo	1 090 715	1 069 801
Summa	2 689 869	2 290 153

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 772	17 658
Fastighetsskötsel	16 490	16 234
Försäkringspremier	10 020	9 187
Kabel-TV	10 540	10 488
Bredband	14 000	14 000
Förvaltning	17 734	17 478
Summa	90 556	85 045

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-10-30	2,65 %	1 208 060	1 208 060
Stadshypotek	2025-04-30	0,95 %	12 050 000	12 050 000
Stadshypotek	2027-03-01	1,40 %	6 250 000	6 250 000
Stadshypotek	2025-09-01	3,02 %	6 260 500	6 260 500
Summa			25 768 560	25 768 560
Varav kortfristig del			19 518 560	7 668 560

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 968 560 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
El	64 191	50 466
Utgiftsräntor	21 515	33 589
Löner	13 490	13 490
Sociala avgifter	5 304	5 304
Förutbetalda avgifter/hyror	245 403	245 264
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
Summa	379 903	378 113

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	28 087 000	28 087 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Solna

Anneli Sabina Larsson
Styrelseledamot

Eric Daniel Petri
Styrelseledamot

Helena Bäckström
Styrelseledamot

Henrik Nyberg
Styrelseledamot

Mathias Hedlund
Styrelseledamot

Per Törner
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.05.2025 12:09

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 30.04.2025 09:04

DOCUMENT ID:

H1Z89iSyell

ENVELOPE ID:

ryU5iSkxlg-H1Z89iSyell

DOCUMENT NAME:

Brf Råstasjön, 715200-1348 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER ISRAELSSON pellemond@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 09:21 30.04.2025 09:20	eID Low	Swedish BankID IP: 194.22.20.38
2. HELENA BÄCKSTRÖM helena.backstrom@svea.com	Signed Authenticated	30.04.2025 13:08 30.04.2025 09:11	eID Low	Swedish BankID IP: 88.131.111.162
3. MATHIAS HEDLUND matteh73@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 13:10 30.04.2025 13:08	eID Low	Swedish BankID IP: 213.100.215.86
4. ANNELI SABINA LARSSON annel333@outlook.com	Signed Authenticated	30.04.2025 13:47 30.04.2025 13:46	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.125.181
5. ERIC DANIEL PETRI danielericpetri@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 17:40 30.04.2025 17:39	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.2.69
6. HENRIK NYBERG he.nyberg@telia.com	Signed Authenticated	30.04.2025 18:00 30.04.2025 17:57	eID Low	Swedish BankID IP: 192.176.1.77
7. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	01.05.2025 12:09 01.05.2025 12:08	eID Low	Swedish BankID IP: 89.255.230.200

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Råstasjön
Org.nr. 715200-1348

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Råstasjön för år 2024.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Råstasjön för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorernas ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorernas ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

STOCKHOLM den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Margareta Kleberg

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.05.2025 12:08

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 30.04.2025 09:04

DOCUMENT ID:

BJQUcsr1gll

ENVELOPE ID:

ByxUqiBJgex-BJQUcsr1gll

DOCUMENT NAME:

RB 2024 Brf Råstasjön.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Margareta Elisabet Kleberg	 Signed	01.05.2025 12:08	eID	Swedish BankID
margareta.kleberg@bdo.se	Authenticated	01.05.2025 12:08	Low	IP: 89.255.230.200

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed