

Brf Råsunda Borgen

Org.nr: 769623-6129

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Råsunda Borgen, organisationsnummer 769623-6129, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Råsunda Borgen, 769623-6129, har till ändamål att inneha fastigheterna Borgen 3 och Borgen 2 med adresserna Tottvägen 3 och Tottvägen 5 A, Solna, för att åt sina medlemmar upplåta bostäder med nyttjanderätt utan begränsningar i tiden. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Upplåtelse med bostadsrätt startade under 2012. Föreningen beskattades senaste inkomstår som en äkta förening.

Föreningens säte är i Stockholm.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Styrelse

Ordförande	Elisabeth Dobos
Kassör	Jenny Rockström
Ledamot	Hanna-Martta Salovaara
Ledamot	Marcus Andersson
Ledamot	Martin Bekkhus

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-25

Revisor

Extern	Maria Johansson
	Grant Thornton Sweden AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Thomas Thilander och Linda Willegard.

Information om fastigheten

Föreningens adresser:
Tottvägen 3 och 5 A.

Nybyggnadsår: 1940
Ombyggnadsår: 2012
Värdeår: 2012

Fastighetsbeteckning: Borgen 2 och Borgen 3.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
2 rok	12	657
3 rok	9	672
4 rok	1	116
Summa	24	1 445

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal
2 rok	1
3 rok	1
Totalt antal bostadslägenheter:	24
Totalyta (m²):	1 571

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - Frubo AB

Garage

Antal platser
1

P-platser

Antal platser
3

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nya namnskyltar till alla lägenhetsdörrar köptes in för att få ett mer enhetligt och städat intryck i trappuppgångarna. Nya cykelställ köptes in för att organisera alla cyklar i förråden bättre. Låset till det före detta garaget byttes ut till ett lås kopplat till huvudnyckeln så alla kan använda den dörren.

Hyran för föreningens hyresgäster höjdes med 1,65% från den 1 april, i linje med Solna Stads hyreshöjning.

Föreningens mindre lån förnyades till rörlig ränta hos SEB. Där har räntan ändrats från 0,69% under Q1 och Q2 upp till 2,81% under Q4. Det större lånet är bundet till fast ränta fram till juli 2023.

Styrelsen har tittat på alternativ till uppvärmning av fastigheten för att få ner kostnader. Fjärrvärme är inte ett alternativ då det blir dyrare än den lösning vi har idag samt innebär en alltför stor installationskostnad. Styrelsen väntar på återkoppling från leverantörer av solceller för att se om det på sikt kan vara en ekonomisk fördel. Oljepannan som används för uppvärmning under de kallaste månaderna har fått en ny oljebrännare för att säkerställa driften av pannan.

Juli månad var avgiftsfri för alla medlemmar i föreningen.

Sensorer för automatisk belysning installerades under hösten i både trapphusen för att höja säkerheten i huset och underlätta för alla boende.

Trädgårdsgruppen har köpt in lite nya växter och fixat fint på framsidan.

Föreningens elavtal gick ut i november 2022 och styrelsen valde att gå över till rörligt avtal då de fast avtal som erbjöds var alldeles för höga. Det innebär en väsentligt högre elkostnad för föreningen som påverkar ekonomin framåt. Styrelsen tittar kontinuerligt på om det finns bättre avtal och om det finns några investeringar som kan göras för att minska elkostnaderna.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början 36
Tillkommande medlemmar under året 6
Avgående medlemmar under året 7
Under året har 4 överlåtelser skett.

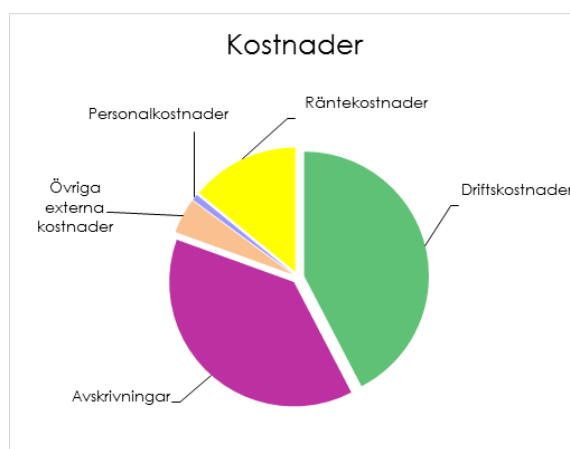
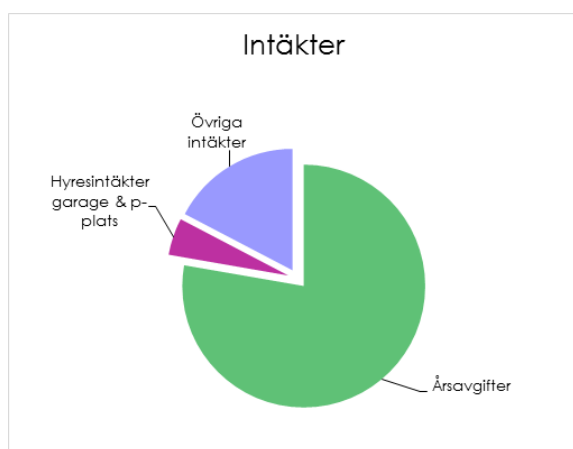
22 bostadsrätter

35 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 217	1 296	1 334	1 339
Resultat efter finansiella poster, tkr	-127	130	-236	-84
Soliditet ¹ , %	71	71	71	71
Balansomslutning, tkr	69 251	69 450	69 476	69 893
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	714	714	716	752

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 150 000 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	54 570 000	245 000	851 975	-6 449 185	130 244
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			152 875	-152 875	
Balanseras i ny räkning				130 244	-130 244
Årets resultat					-126 657
Belopp vid årets utgång	54 570 000	245 000	1 004 850	-6 471 816	-126 657

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 471 816
Årets resultat	-126 657
Totalt	-6 598 473

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	152 875
Balanseras i ny räkning	-6 751 348
Totalt	-6 598 473

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	1 217 351	1 295 738
Övriga rörelseintäkter		0	222 845
Summa Rörelseintäkter		1 217 351	1 518 583
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-569 664	-681 373
Övriga externa kostnader	3	-61 540	-57 192
Personalkostnader		-10 890	-5 940
Avskrivningar		-512 850	-496 416
Summa Rörelsekostnader		-1 154 944	-1 240 921
RÖRELSERESULTAT		62 407	277 662
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-189 064	-147 418
Summa Finansiella poster		-189 064	-147 418
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-126 657	130 244
RESULTAT FÖRE SKATT		-126 657	130 244
ÅRETS RESULTAT		-126 657	130 244

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	67 601 024	68 094 044
Inventarier, verktyg och installationer	5	76 632	96 462
Summa materiella anläggningstillgångar		67 677 656	68 190 506
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		67 677 656	68 190 506
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		117	3 677
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	46 314	40 754
Summa kortfristiga fordringar		46 431	44 431
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 527 331	1 215 190
Summa kassa och bank		1 527 331	1 215 190
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 573 762	1 259 621
SUMMA TILLGÅNGAR		69 251 418	69 450 127

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 815 000	54 815 000
Fond för yttre underhåll		1 004 850	851 975
Summa bundet eget kapital		55 819 850	55 666 975
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 471 816	-6 449 185
Årets resultat		-126 657	130 244
Summa fritt eget kapital		-6 598 473	-6 318 941
SUMMA EGET KAPITAL		49 221 377	49 348 034
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	0	15 000 000
Summa långfristiga skulder		0	15 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	19 800 000	4 950 000
Leverantörsskulder		24 760	9 860
Skatteskulder		8 520	7 120
Övriga skulder		1 368	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	195 393	135 113
Summa kortfristiga skulder		20 030 041	5 102 093
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 251 418	69 450 127

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>	<i>Avskrivning (%)</i>
Byggnad	100	1
Inventarier	5	20

Not 1. Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 032 336	1 032 336
Hysesintäkter bostäder	211 042	207 081
Hysesintäkter garage och p-platser	60 000	56 321
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-86 028	0
Totalt nettoomsättning	1 217 350	1 295 738

Not 2. Driftkostnader

	2022	2021
Fastighetsel	267 585	176 737
Uppvärmning	0	52 872
Vatten och avlopp	32 618	37 055
Sophämtning	31 407	34 257
Fastighetsskötsel	49 200	48 000
Fastighetsstäd	14 735	39 392
Fastighetsstäd extra	5 070	0
TV	46 095	45 910
Försäkring	21 099	20 282
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	4 960	3 560
Förbrukningsmaterial	0	2 408
Förbrukningsinventarier	0	4 990
Reparation och underhåll	2 147	0
Reparation och underhåll portar och lås	13 246	2 675
Reparation och underhåll trapphus	41 825	0
Reparation och underhåll källare	3 951	0
Reparation och underhåll uppvärmning	24 500	0
Reparation och underhåll VVS	0	205 060
Reparation och underhåll gård/trädgård	9 796	2 926
Reparation- och underhållsmaterial	1 431	5 248
Totalt driftkostnader	569 664	681 373

Not 3. Övriga externa kostnader	2022	2021
Föreningsstämma	1 434	0
Arvode ekonomisk förvaltning	39 732	38 246
Extra ekonomisk förvaltning	468	450
Revisionsarvode	10 156	9 511
Webbsida	941	791
Bankkostnader	5 379	4 780
Övriga administrativa kostnader	1 060	760
Föreningsomkostnader	1 680	2 654
Övriga kostnader	689	0
Totalt övriga externa kostnader	61 540	57 192

Not 4. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	49 301 849	49 301 849
Anskaffningsvärde mark	23 666 159	23 666 159
Utgående anskaffningsvärden	72 968 008	72 968 008
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 873 964	- 4 380 944
Årets avskrivningar	- 493 020	- 493 020
Utgående avskrivningar	-5 366 984	-4 873 964
Utgående redovisat värde	67 601 024	68 094 044
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	38 396 000	31 756 000
Taxeringsvärde mark	30 500 000	24 200 000
	68 896 000	55 956 000

Not 5. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	106 650	17 000
Inköp	0	89 650
Utgående anskaffningsvärden	106 650	106 650
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 10 188	- 6 792
Årets avskrivningar	- 19 830	- 3 396
Utgående avskrivningar	-30 018	-10 188
Utgående redovisat värde	76 632	96 462

Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	19 806	19 298
FRUBO AB	10 962	9 933
Com Hem AB	11 702	11 523
Smart Förvaltning	3 844	0
Summa	46 314	40 754

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
SEB 38885871	2023-06-28	0,72 %	15 000 000	15 000 000
SEB 40071660	2023-06-28	3,67 %	4 800 000	4 950 000
Summa skulder till kreditinstitut			19 800 000	19 950 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-19 800 000	-4 950 000
			0	15 000 000

Lånen har slutbetalningsdag 2023-06-28 enligt skuldebrev och redovisas därför som korta enligt god redovisningssed. föreningen kommer att sätta om lånen då finansieringen är långfristig. Faktisk amortering 2023 uppgår till 150 000kr.

Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Vattenfall	76 857	27 026
Förskottsbet avgift/hyra	0	102 937
Fygrund	4 120	4 000
En renare vardag i Stockholm	0	1 150
Uppl räntor	2 024	0
Förskottsbet avgift/hyra	112 392	0
Summa	195 393	135 113

Not 9. Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	20 400 000	20 400 000
Summa:	20 400 000	20 400 000

Underskrifter

Stockholm den _____ / _____ 2023

Elisabeth Dobos

Jenny Rockström

Hanna-Martta Salovaara

Marcus Andersson

Martin Bekkhus

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson