



Årsredovisning 2021



Brf Råsunda Torg

Org nr 769602-6785

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.

Styrelsen för Brf Råsunda Torg, med säte i Solna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. 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 2019-08-14.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Ryttaren 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. Den totala boarean är 2 377 kvm varav 2 317 kvm bostadsrätter och 60 kvm hyresrätt. 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 45 tkr. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler och uppgår till 30 tkr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 70 004 tkr, varav byggnadsvärde 38 148 tkr och markvärde 31 856 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 2021 uppgår till 119 tkr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2021-05-04 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Michael Broomé ordförande
Henrik Borg
Johan Börelius
Josephine Wahlgren
Olof Larsson

Suppleanter:

Liisa Hagelbäck
Joakim Westerlund
Patrik Åström

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med IF Skadeförsäkring AB.

Revisorer

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
Borev Revisionsbyrå AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Även året 2021 har präglats av Coronapandemin. Våra styrelsemöten har varit digitala. Arbetet med reparationer och underhåll har trots pandemin kommit igång efter det föregående året då vi valde att skjuta upp planerade underhållsåtgärder. Vi har också trots pandemin genomfört traditionsenliga gårdsstädningar vår och höst.

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 2% från och med 2021-01-01.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2021 som uppgår till - 230 tkr. Dock är resultat exklusive avskrivningar positivt och uppgår till + 126 tkr.

Styrelsen beslutade om 50% hyresminskning till restaurangen, spelbutiken och nagelstudion januari-mars p.g.a. pandemin precis som föregående år. Halva denna summa får föreningen tillbaka från staten.

Fastighetens tekniska status

En brand i restaurang Saaghis fläktkanal tillhörande kolgrillen orsakade ett stort pådrag med räddningsfordon i månadsskiftet januari-februari. Branden var begränsad till fläktkanalen och utgjorde aldrig någon fara för fastigheten. Efter byte av fläkt och brandinspektion har verksamheten kunnat fortsätta. Regelbundna sotningar har genomförts enligt gällande regelverk både före och efter brandtillbudet. Föreningen tvingas under vintern betala för reparation av spelbutikens neonskylt som skadats av nedfallande is. Senare under året har ett skydd monterats för att skydda skylten från framtida skador. Belysningen i källaren och trapphusens bottenvåningar har moderniserats under mars månad och styrs nu med rörelsedetektorer. I enlighet med vår nya underhållsplan som upprättades efter en fastighetsbesiktning genomfördes diverse takarbeten under maj. Under hösten tvingades vi byta mutterpaketet på hissen Råsundavägen 113, vilket åter aktualiserat behovet av att modernisera våra hissar. Beslut har fattats om att gå vidare med att få in offerter på nya hissar med hjälp av företaget Hisskonsulterna.

Övrigt

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

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 52 (52) medlemmar. Under året har 3 (5) överlåtelser skett. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 864	1 906	1 889	1 837
Resultat efter finansiella poster	-230	174	-64	16
Soliditet (%)	59,62	59,49	58,07	58,02
Fastighetslån/kvm (kr)	6 161	6 231	6 591	6 643
Skuldränta (%)	1,11	1,22	1,31	1,42
Resultat exkl avskrivningar	126	528	282	232
Årsavgift/kvm (kr)	638	626	614	598

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till boarea.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat korrigerat med årets avskrivningar.

Skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter i förhållande till boarea.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 427 000	898 414	-759 171	174 168	22 740 411
Disposition av föregående års resultat:		118 850	55 318	-174 168	0
Årets resultat				-229 764	-229 764
Belopp vid årets utgång	22 427 000	1 017 264	-703 853	-229 764	22 510 647

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-703 853
årets förlust	-229 764
	-933 617

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	118 850
Från yttre fonden tas ianspråk	-91 090
i ny räkning överföres	-961 377
	-933 617

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 863 724	1 906 469
Övriga rörelseintäkter		47 301	88 556
Summa rörelseintäkter		1 911 025	1 995 025
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 293 916	-1 074 758
Övriga externa kostnader	4	-321 343	-217 498
Avskrivningar		-355 969	-354 169
Summa rörelsekostnader		-1 971 228	-1 646 425
Rörelseresultat		-60 203	348 600
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-169 561	-174 432
Summa finansiella poster		-169 561	-174 432
Resultat efter finansiella poster		-229 764	174 168
Årets resultat		-229 764	174 168

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	36 147 599	36 493 843
Inventarier, verktyg och installationer	6	30 973	40 698
Summa materiella anläggningstillgångar		36 178 572	36 534 541
Summa anläggningstillgångar		36 178 572	36 534 541
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 514 236	1 622 428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	64 577	67 322
Summa kortfristiga fordringar		1 578 813	1 689 750
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 525	2 525
Summa kassa och bank		2 525	2 525
Summa omsättningstillgångar		1 581 338	1 692 275
SUMMA TILLGÅNGAR		37 759 910	38 226 816

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 427 000	22 427 000
Fond för yttre underhåll		1 017 264	898 414
Summa bundet eget kapital		23 444 264	23 325 414
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-703 853	-759 171
Årets resultat		-229 764	174 168
Summa fritt eget kapital		-933 617	-585 003
Summa eget kapital		22 510 647	22 740 411
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	7 000 000	14 644 846
Summa långfristiga skulder		7 000 000	14 644 846
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	7 644 846	165 296
Förskott från kunder	10	31 000	31 000
Leverantörsskulder		65 743	56 028
Övriga skulder		23 192	27 960
Skatteskulder		149 608	147 066
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	334 874	414 209
Summa kortfristiga skulder		8 249 263	841 559
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 759 910	38 226 816

Kassaflödesanalys	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-229 764	174 168
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		355 969	354 169
Förändring skatteskuld/fordran		2 542	3 522
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		128 747	531 859
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		2 094	-9 755
Förändring av leverantörsskulder		9 715	-18 042
Förändring av kortfristiga skulder		7 395 447	62 884
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7 536 003	566 946
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-48 623
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-48 623
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-7 644 846	-856 371
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-7 644 846	-856 371
Årets kassaflöde		-108 843	-338 048
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 544 351	1 882 399
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	12	1 435 508	1 544 351

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Rörelseintäkter

	2021	2020
Årsavgifter	1 478 956	1 449 944
Hyror lokaler	275 931	343 057
Debiterad fastighetsskatt	27 417	31 248
Hyror bostad	81 420	80 220
Övriga intäkter *	47 300	90 556
	1 911 024	1 995 025

* år 2020 inkl intäktsförda styrelsearvoden/sociala avgifter, periodiserade tidigare år men ej utbetalda. Kostnaderna periodiseras inte längre.

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	38 726	39 033
Städkostnader	84 307	70 294
Hyra av entrémattor	19 016	16 802
Snöröjning/sandning	13 698	3 669
Hisskostnader	95 440	57 245
Reparationer	82 664	68 851
Planerat underhåll	91 090	84 720
Fastighetsel	62 369	48 853
Uppvärmning	365 355	332 092
Vatten/avlopp	56 961	58 013
Avfallshantering	168 251	116 590
Försäkringskostnader	63 172	57 240
Självrisker	17 000	0
Kabel-TV	113 722	113 689
Förbrukningsmaterial/inventarier	20 029	4 112
Övriga kostnader	2 117	3 555
	1 293 917	1 074 758

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	30 040	30 040
Fastighetsavgift	45 229	44 299
Telefoni/porto	3 102	7 540
Föreningsgemensamma kostnader	27 121	16 621
Revisionsarvode	13 933	12 942
Ekonomisk förvaltning	69 031	60 115
Bankkostnader	2 273	2 050
Underhållsplan	124 624	30 575
Medlems-/föreningsavgifter	5 190	5 070
Övriga poster	800	8 246
	321 343	217 498

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 121 780	30 121 780
Mark	10 740 709	10 740 709
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 862 489	40 862 489
Ingående avskrivningar	-4 368 646	-4 022 402
Årets avskrivningar	-346 244	-346 244
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 714 890	-4 368 646
Utgående redovisat värde	36 147 599	36 493 843

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 623	0
Inköp tvättmaskin	0	48 623
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 623	48 623
Ingående avskrivningar	-7 925	0
Årets avskrivningar	-9 725	-7 925
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 650	-7 925
Utgående redovisat värde	30 973	40 698

Not 7 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	81 253	80 602
Avräkningskonto förvaltare	1 432 983	1 541 826
	1 514 236	1 622 428

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkring	8 984	8 582
Kabel TV	28 494	28 430
Ekonomisk förvaltning	14 921	14 615
Medlemsavgift	5 240	5 190
Snöröjning	3 669	3 669
Bevakning	0	3 705
Skadedjursförsäkring	3 269	3 131
	64 577	67 322

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea	1,35	2022-01-19	7 644 846	7 810 142
Nordea	0,93	2024-01-17	7 000 000	7 000 000
			14 644 846	14 810 142
Kortfristig skuld			7 644 846	165 296

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår 2022 varför det i bokslutet redovisas som kortfristig skuld. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånet kommer att förlängas vid förfall.

Lån som förfaller inom ett år uppgår till 7 644 846 kronor.

Not 10 Depositionsavgifter

	2021-12-31	2020-12-31
Elbings Tobak och Presenter AB	31 000	31 000
	31 000	31 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	33 692	34 151
Revision	13 200	12 500
Fastighetsel	19 745	11 745
Fjärrvärme	53 602	43 614
Avfallskostnader	10 038	11 146
Stamspolning	0	84 720
Städning	6 098	0
Reparationer	6 345	9 364
Upprättande av underhållsplan	0	30 575
Förutbetalda avgifter/hyror	192 154	176 394
	334 874	414 209

Not 12 Likvida medel kassaflöde

	2021-12-31	2020-12-31
Klientkonto Fastum AB	1 432 983	1 541 826
Swedbank	2 239	2 239
Nordea	286	286
	1 435 508	1 544 351

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna lämnades oförändrade 2022.

Not 14 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	17 358 000	17 358 000
	17 358 000	17 358 000

Solna den

Michael Broomé
Ordförande

Henrik Borg

Johan Börelius

Josephine Wahlgren

Olof Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats
BOREV Revisionsbyrå AB

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor