

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Rålambsvägen 29

Org.nr. 769615-3357

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

Brf Rålambsvägen 29

Org.nr. 769615-3357

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Allmänt om verksamheten och föreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 2006-10-01 och är en äkta förening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen äger fastigheten Signalisten 1 med tillhörande mark (äganderätt).

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens tekniska- och ekonomiska förvaltning sköts av Nordstaden AB.

Fastighetsfakta

Fastigheten byggdes 1943 och består av 8 våningar ovan mark samt källare med totalt 42 lägenheter. Samtliga lägenheter har balkong, terrass eller uteplats samt vinds- eller källarförråd. Våra gemensamma utrymmen består av en tvättstuga, två cykelförråd, ett barnvagnsförråd samt en takterrass. Byggnadens totalyta är 2 720 kvm varav boarean är 2 352 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Stockholms Brandkontor. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Bostadsrättstillägg ingår inte och ska tecknas av respektive bostadsrättsinnehavare.

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt samt 1 med hyresrätt fördelat enligt:

2 rok 38 st (varav 1 hyresrätt)
3 rok 4 st

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig till 2045.

Utfört underhåll	År	Status
Ventilation OVK	2023-2024	Pågående
Byte av fönster	2022-2023	Klart maj 2023
Fasadrenovering	2022-2023	Klart maj 2023
Ombyggnation sophus för sortering matavfall	2022	
Brandsäkerhetsbesiktning	2020	
Stamspolning	2020	
Energibesiktning	2019	
Ny värmeundercentral	2019	
Byte av radiatorer i samtliga lägenheter	2018	
Ny port samt dörrar till källarentré	2017	
Byte av hissorg	2016	
Målning av trapphus	2016	
Takrenovering	2015-2016	
Ventilation OVK	2015-2017	2023 nästa gång
Nya maskiner i tvättstuga	2013	
Fönsterrenovering	2011	
Byte av stammar	2008	

Planerat underhåll

Enligt underhållsplan	År	Status
	Löpande	

Styrelsen

2022-06-09 till 2023-06-01

Ordförande: Ulrika Tylestedt
Vice ordförande: Peter af Wetterstedt
Kassör: Mathias Eriander
Sekreterare: Helena Notsand
Ledamot: Amanda Soneby

Brf Rålambsvägen 29

Org.nr. 769615-3357

2023-06-01 till 2023-12-31, med förordnande till årsstämman 2024

Ordförande: Amanda Soneby
Vice ordförande: Pia Borg
Kassör: Mathias Eriander
Sekreterare: Josefin Blomquist
Ledamot: Christina Carnhoff

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Valberedning

2023-01-01 till 2023-06-01

Eva Grunding och Eva Verkegård

2023-06-01 till 2023-12-31, med förordnande till årsstämman 2024

Monica Landberg och Eva Verkegård

Revisor

Eva Stein, Auktoriserad revisor, Allegretto Revision AB

Stämmor

Årsstämma hölls 2023-06-01.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång	62 st
Medlemmar vid årets utgång	61 st
Överlåtelse under året	7 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljaren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Projektet med fasadrenovering och byte av fönster har upptagit majoriteten av föreningens och styrelsens arbete under början av året. Byggstart skedde 1 september 2022 och avslutades i stort i maj 2023.
- Nordstaden AB upphandlades under 2021 som totalentreprenör av projektet. Hifab AB har bistått med projektering och var kvalitetsansvariga. MZ Bygg AB har genomfört fasadrenoveringen och bytet av fönster.
- Projektet kostade ca 10 miljoner kr, och finansierades genom de medel föreningen hade i kassan. Resterande del finansieras av nya lån, budgeterat för ca 4 miljoner kr och till 2023-12-31 hade vi utnyttjat 3 miljoner kr men planerar att ta ytterligare lån vid behov, för att stärka kassan. Detta innebär att föreningen nu genomfört alla större renoveringar av fastigheten.
- Översvämning i källare/cykelrum i augusti. Avfuktning samt besiktning genomfördes.
- OVK genomfördes i oktober/november 2023, den blev ej godkänd och är pågående. Beräknas bli klart under första halvåret 2024.

Ekonomi

Föreningen har en god ekonomi med 10 miljoner i lån och 170 000 i kassan efter försäljning av en hyresrätt 2019. Avgiftshöjning om 10 procent genomfördes till tredje kvartalet 2023. Årets negativa resultat beror på arbetet med fönsterbyte/fasadrenovering. Projektet överskred den ursprungliga budget med ca 10%.

Föreningens säte är Stockholms län, Stockholm kommun.

Brf Rålambsvägen 29

Org.nr. 769615-3357

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 880 926	1 802 950	1 803 999	1 786 005
Resultat efter finansiella poster	-4 491 088	-6 230 226	-87 272	-106 332
Soliditet (%)	80,51	81,41	88,02	88,04
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	784	750		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95	96		
Skuldsättning (kr/kvm)	4 254	2 977		
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 350	3 045		
Sparande (kr/kvm)	3 718	5 465		
Räntekänslighet (%)	6	4		
Energikostnad (kr/kvm)	220	224		

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 2299 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 2351 kvadratmeter. Förklaring se not 8

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	41 844 825	18 046 508	999 000	-12 747 528
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			306 000	-306 000
Årets resultat				-4 491 089
Belopp vid årets utgång	41 844 825	18 046 508	1 305 000	-17 544 617

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-12 747 528
Reservering till yttre fond	-306 000
Årets resultat	-4 491 089
	<hr/>
	-17 544 617
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	-17 544 617
	<hr/>
	-17 544 617

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Rålambsvägen 29

Org.nr. 769615-3357

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, m.m.			
Nettoomsättning	2	1 880 926	1 802 950
Övriga rörelseintäkter		<u>12 658</u>	<u>0</u>
Summa rörelseintäkter, m.m.		1 893 584	1 802 950
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-5 466 291	-7 435 467
Styrelsearvode mm		-105 183	-102 099
Avskrivningar	4,5	<u>-391 599</u>	<u>-399 048</u>
Summa rörelsekostnader		-5 963 073	-7 936 614
Rörelseresultat		-4 069 489	-6 133 664
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 882	4 907
Räntekostnader		<u>-433 481</u>	<u>-101 469</u>
Summa finansiella poster		-421 599	-96 562
Resultat efter finansiella poster		-4 491 088	-6 230 226
Årets resultat		<u>-4 491 088</u>	<u>-6 230 226</u>

Brf Rålambsvägen 29

Org.nr. 769615-3357

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Inventarier, verktyg och installationer

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2023-12-31

2022-12-31

4

5

53 903 551

0

53 903 551

53 903 551

20 577

125 394

145 971

169 201

169 201

315 172

54 218 723

54 295 147

3

54 295 150

54 295 150

8 249

119 354

127 603

4 706 723

4 706 723

4 834 326

59 129 476

Brf Rålambsvägen 29

Org.nr. 769615-3357

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		59 891 333	59 891 333
Fond för yttre underhåll		1 305 000	999 000
Summa bundet eget kapital		61 196 333	60 890 333
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 053 528	-6 517 301
Årets resultat		-4 491 089	-6 230 226
Summa fritt eget kapital		-17 544 617	-12 747 527
Summa eget kapital		43 651 716	48 142 806
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	6	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	10 000 000	7 000 000
Leverantörsskulder		177 274	3 613 841
Övriga skulder		5 735	6 595
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		383 998	366 234
Summa kortfristiga skulder		10 567 007	10 986 670
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 218 723	59 129 476

Brf Rålambsvägen 29

Org.nr. 769615-3357

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-4 069 489	-6 133 664
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		391 599	399 048
Erhållen ränta mm		11 882	4 907
Erlagd ränta		-433 481	-101 469
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> -4 099 489	<hr/> -5 831 178
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-18 368	-7 273
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-3 436 567	3 526 724
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		16 904	62 459
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> -7 537 520	<hr/> -2 249 268
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	4	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<hr/> 0	<hr/> 0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		3 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> 3 000 000	<hr/> 0
Förändring av likvida medel		-4 537 522	-2 249 267
Likvida medel vid årets början		4 706 723	6 955 990
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 169 201	<hr/> 4 706 723

Brf Rålambsvägen 29

Org.nr. 769615-3357

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Reservering till yttre fond 0,3% på taxeringsvärdet.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	66-20
Inventarier, verktyg och installationer	5

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2023	2022
Hysesintäker bostäder	62 392	62 392
Årsavgifter	1 661 390	1 583 149
Bredband	140 388	140 388
Övrigt	16 756	17 021
	<hr/> 1 880 926	<hr/> 1 802 950

Not 3 Övriga externa kostnader	2023	2022
Reparationer	472 016	210 519
Underhåll, fasad	3 857 499	6 220 075
El	77 521	124 119
Fjärrvärme	374 616	330 342
Vatten och avlopp	65 632	71 011
Sophämtning	56 264	44 635
Fastighetsförsäkring	30 418	28 167
Kabeltv-datanät	142 436	141 145
Förvaltning	171 191	149 804
Fastighetsskatt	66 736	63 798
Revisionsarvode	13 750	12 500
Övrig administration	138 212	39 352
	<hr/> 5 466 291	<hr/> 7 435 467

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 827 563	58 827 563
Utgående anskaffningsvärden	58 827 563	58 827 563
Ingående avskrivningar	-4 532 416	-4 140 820
Årets avskrivningar	-391 596	-391 596
Utgående avskrivningar	-4 924 012	-4 532 416
Redovisat värde	53 903 551	54 295 147
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	70 000 000	70 000 000
Byggnader	32 000 000	32 000 000
	<hr/> 102 000 000	<hr/> 102 000 000

Brf Rålambsvägen 29

Org.nr. 769615-3357

NOTER

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	37 263	37 263
	Utgående anskaffningsvärden	37 263	37 263
	Ingående avskrivningar	-37 260	-29 808
	Årets avskrivningar	-3	-7 452
	Utgående avskrivningar	-37 263	-37 260
	Redovisat värde	0	3

Not 6	Fastighetslån	2023-12-31	2022-12-31	
	Lån, tid	Villkor		
	Swedbank, 2024-02-28	4,808%	3 000 000	3 000 000
	Swedbank, 2024-03-28	4,828%	4 000 000	4 000 000
	Swedbank, 2024-02-28	4,808%	3 000 000	0
			10 000 000	7 000 000

Alla tre lånen omförhandllas under år 2024.

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 000 000	16 500 000

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Brf Rålambsvägen 29

Org.nr. 769615-3357

Stockholm
Digital signering 28 maj 2024

Josefin Blomquist

Amanda Soneby

Christina Carnhoff

Mathias Eriander

Pia Borg

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Eva Stein
Auktoriserad revisor