

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Rålambsvägen 29

Org.nr. 769615-3357

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10

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 rum och kök	38 lägenheter (varav 1 hyresrätt)
3 rum och kök	4 lägenheter

Fastighetens tekniska status

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

Utfört underhåll	År	Status
Byte av fönster	2022	Beräknas klart mars 2023
Fasadrenovering	2022	Beräknas klart mars 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 hisskorg	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	År	Status
Enligt underhållsplan		Löpande

Styrelsen

2022-01-01 till 2022-06-09

Ordförande:	Eva Verkegård
Vice ordförande:	Ulrika Tylestedt
Kassör:	Peter af Wetterstedt
Sekreterare:	Amanda Soneby

Brf Rålambsvägen 29

Org.nr. 769615-3357

2022-06-09 till 2022-12-31, med förordnande till årsstämman 2023

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

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

Valberedning

2022-01-01 till 2022-06-09

Lilian Carlsson-Schenkel och Mathias Eriander

2022-06-09 till 2022-12-31, med förordnande till årsstämman 2023

Eva Grundning och Eva Verkegård

Revisor

Eva Stein, Auktoriserad revisor, Moore Allegretto Revision AB

Stämmor

Årsstämma hölls 2022-06-09.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång	60 st
Medlemmar vid årets utgång	62 st
Överlåtelse under året	5 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 året. Byggstart skedde 1 september 2022.
- Nordstaden AB upphandlades under 2021 som totalentreprenör av projektet. Hifab AB har bistått med projektering och har varit kvalitetsansvariga. MZ Bygg AB har genomfört fasadrenoveringen och bytet av fönster.
- Projektet är beräknat att kosta cirka 9 500 000 kronor, och kommer huvudsakligen finansieras genom de medel föreningen hade i kassan. Resterande del kommer att finansieras genom nya lån, cirka 3 miljoner kronor. Projektet väntas vara klart i mars 2023, och innebär att föreningen då genomfört alla större renoveringar av fastigheten.
- Föreningens port av ek har genomgått en grundlig ytbehandling.
- Sophuset byggdes om för att kunna införa sortering av matavfall 1 januari 2023 enligt krav från Stockholms stad.

Ekonomi

Föreningen har en god ekonomi med 7 miljoner i lån. Lånen förväntas uppgå till cirka 10 miljoner kronor under 2023 med anledning av genomförd fasadrenovering och fönsterbyte. Vid 2022 års början hade föreningen cirka 6,9 miljoner i kassan, där merparten av kassan tagits i anspråk under 2022 för renovering av fasad och byte av fönster. Årets negativa resultat beror på arbetet med fasadrenovering och följer budget för projektet. Avgiftshöjning om 10 procent är planerad till tredje kvartalet 2023.

Föreningens säte är Stockholms län, Stockholm kommun.

Brf Rålambsvägen 29

Org.nr. 769615-3357

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 802 950	1 803 999	1 786 005	1 770 512
Resultat efter finansiella poster	-6 230 226	-87 272	-106 332	-189 573
Soliditet (%)	81,41	88,02	88,04	86,76
Avgift per/kvm, br yta	688	688	688	674
Lån per/kvm, br yta	3044	3044	3044	3479

Definitioner av nyckeltal, se noter

bostadsrättsyta 2299 kvm

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	693 000	-6 211 301
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			306 000	-306 000
Årets resultat				-6 230 226
Belopp vid årets utgång	41 844 825	18 046 508	999 000	-12 747 527

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-6 211 301
Reservering till yttre fond	-306 000
Årets resultat	-6 230 226
	<hr/>
	-12 747 527
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	-12 747 527
	<hr/>
	-12 747 527

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

Brf Rålambsvägen 29

Org.nr. 769615-3357

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, m.m.			
Nettoomsättning	2	<u>1 802 950</u>	<u>1 803 999</u>
Summa rörelseintäkter, m.m.		1 802 950	1 803 999
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-7 435 467	-1 291 694
Styrelsearvode mm		-102 099	-132 784
Avskrivningar	4,5	<u>-399 048</u>	<u>-399 048</u>
Summa rörelsekostnader		-7 936 614	-1 823 526
Rörelseresultat		-6 133 664	-19 527
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 907	0
Räntekostnader		<u>-101 469</u>	<u>-67 745</u>
Summa finansiella poster		-96 562	-67 745
Resultat efter finansiella poster		-6 230 226	-87 272
Årets resultat		<u>-6 230 226</u>	<u>-87 272</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

2022-12-31

2021-12-31

4

54 295 147

54 686 743

5

3

7 455

54 295 150

54 694 198

54 295 150

54 694 198

8 249

8 240

119 354

112 090

127 603

120 330

4 706 723

6 955 991

4 706 723

6 955 991

4 834 326

7 076 321

59 129 476

61 770 519

Brf Rålambsvägen 29

Org.nr. 769615-3357

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

59 891 333

59 891 333

Fond för yttre underhåll

999 000

693 000

Summa bundet eget kapital

60 890 333

60 584 333

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-6 517 301

-6 124 029

Årets resultat

-6 230 226

-87 272

Summa fritt eget kapital

-12 747 527

-6 211 301

Summa eget kapital

48 142 806

54 373 032

Långfristiga skulder

Fastighetslån

6

0

0

Summa långfristiga skulder

0

0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

7 000 000

7 000 000

Leverantörsskulder

3 613 841

87 117

Övriga skulder

6 595

5 618

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

366 234

304 752

Summa kortfristiga skulder

10 986 670

7 397 487

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

59 129 476

61 770 519

✓

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 och mark	100
Övrigt byggnad	66-20
Inventarier, verktyg och installationer	5

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2022	2021
Hysesintäker bostäder	62 392	61 856
Årsavgifter	1 583 149	1 583 149
Bredband	140 388	135 714
Övrigt	17 021	23 280
	<hr/> 1 802 950	<hr/> 1 803 999

Not 3 Övriga externa kostnader	2022	2021
Reparationer	215 259	343 342
Underhåll	6 215 335	0
El	124 119	51 845
Fjärrvärme	330 342	360 131
Vatten och avlopp	71 011	67 765
Sophämtning	44 635	38 913
Fastighetsförsäkring	28 167	27 663
Kabeltv-datanät	141 145	140 823
Förvaltning	149 804	146 849
Fastighetsskatt	63 798	61 278
Revisionsarvode	12 500	12 000
Övrig administration	39 352	41 085
	<hr/> 7 435 467	<hr/> 1 291 694

Brf Rålambsvägen 29

Org.nr. 769615-3357

NOTER

Noter till balansräkningen

Not		2022-12-31	2021-12-31
Not 4	Byggnader och mark		
	Ingående anskaffningsvärden	58 827 563	58 827 563
	Utgående anskaffningsvärden	58 827 563	58 827 563
	Ingående avskrivningar	-4 140 820	-3 749 224
	Årets avskrivningar	-391 596	-391 596
	Utgående avskrivningar	-4 532 416	-4 140 820
	Redovisat värde	54 295 147	54 686 743
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	70 000 000	49 000 000
	Byggnader	32 000 000	28 000 000
	102 000 000	77 000 000	
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer		
	Ingående anskaffningsvärden	37 263	37 263
	Utgående anskaffningsvärden	37 263	37 263
	Ingående avskrivningar	-29 808	-22 356
	Årets avskrivningar	-7 452	-7 452
	Utgående avskrivningar	-37 260	-29 808
	Redovisat värde	3	7 455
Not 6	Fastighetslån		
	Lån, tid	Villkor	
	Swedbank, 2023-02-28	3,143%	
	Swedbank, 2023-03-28	3,443%	
		2022-12-31	2021-12-31
		3 000 000	3 000 000
		4 000 000	4 000 000
		7 000 000	7 000 000

Båda lånen skall omförhandlas under år 2023.
Därför betraktas dessa som kortfristiga enligt redovisningen.

Övriga noter

Not		2022-12-31	2021-12-31
Not 7	Ställda säkerheter		
	Fastighetsinteckningar	16 500 000	16 500 000
Not 8	Definition av nyckeltal		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		

Brf Rålambsvägen 29
Org.nr. 769615-3357

NOTER

STYLM 2023 0329
Solna



Peter af Wetterstedt



Amanda Soneby

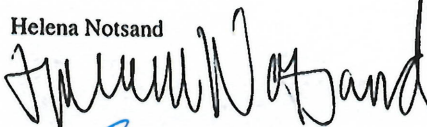


Ulrika Tylestedt



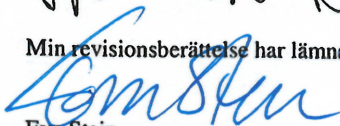
Mathias Eriander

Helena Notsand



Min revisionsberättelse har lämnats den

12/5. 2023



Eva Stein

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rålambsvägen 29

Org.nr 769615-3357

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rålambsvägen 29 för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risker 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 **Brf Rålambsvägen 29** för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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.

Revisorns 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 12 maj 2023

Eva Stein
Auktoriserad revisor