

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Rålambsvägen 29

Org.nr. 769615-3357

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

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

DW
B J

Brf Rålambsvägen 29

Org.nr. 769615-3357

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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
Brandsäkerhetsbesiktning	2020	Klart oktober 2020
Stampsolning	2020	Klart februari 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	
Takreovering	2015–2016	
Ventilation ÖVK	2015–2017	2023 nästa gång
Nya maskiner i tvättstuga	2013	
Fönsterreovering	2011	
Byte av stammar	2008	
Planerat underhåll	År	Status
Renovering fasad	2022	Planerad start sep 2022
Byte av fönster	2022	Planerad start sep 2022
Rengöring av balkongfronter	2022	Under fasadrenoveringen

PW
AS
M

Brf Rålambsvägen 29

Org.nr. 769615-3357

Styrelsen

2021-01-01 till 2021-06-10

Ordförande: Eva Verkegård
Vice ordförande: Peter af Wetterstedt
Kassör: Ulrika Tylestedt
Sekreterare: Lydia Janzon

2021-06-10 till 2021-12-31, med förordnande till årsstämman 2022

Ordförande: Eva Verkegård
Vice ordförande: Ulrika Tylestedt
Kassör: Eva Bagge (t.o.m. 2021-12-17)
Sekreterare: Amanda Soneby
Ledamot: Peter af Wetterstedt

Eva Bagge valdes in i styrelsen vid årsstämman 2021, men lämnade sin plats på egen begäran i december på grund av flytt. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Valberedning

2021-01-01 till 2021-06-10

Alexander Nelje och Lilian Carlsson-Schenkel

2021-06-10 till 2021-12-31, med förordnande till årsstämman 2022

Lilian Carlsson-Schenkel och Mattias Eriander

Revisor

Eva Stein, Auktoriserad revisor, Allegretto Revision AB

Stämmor

Årsstämma hölls 2021-06-10.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång	60 st
Medlemmar vid årets utgång	60 st
Överlåtelse under året	4 st

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med fasadrenoveringen och byte av fönster har upptagit majoriteten av styrelsens verksamhet under året.

Årsstämman beslutade om att byta fönster i fastigheten mot bakgrund av de fel och brister som finns med fönster idag. Bytet av fönster kommer ske samtidigt som renoveringen av fasaden. Fönsterbytet kräver bygglov.

Nordstaden AB har upphandlats som totalentreprenör. Hifab AB, på uppdrag av styrelsen genom Nordstaden AB, har tagit fram förfrågningsunderlag, projektering och kommer vara kvalitetsansvariga. MZ-Bygg AB har genom anbudsförfarande upphandlats för att genomföra fasadrenoveringen och bytet av fönster. Anbudet accepterades av styrelsen under våren 2021.

Projektet är beräknat att kosta cirka 9 500 000 kr, och kommer huvudsakligen finansieras genom de medel föreningen har i kassan. Resterande del kommer att finansieras genom nya lån.

Byggstart var planerad till 1 september 2021. På grund av en utdragen bygglovsprocess beslutade styrelsen i augusti att skjuta fram projektet med planerad byggstart 15 november. Bygglovets var fortfarande inte klart i oktober varvid styrelsen i november beslutade att skjuta upp projektet, med planerad byggstart i september 2022, förutsatt att föreningen har erhållit bygglov för fönsterbytet.

Arbetet med värmeförsörjningen har fortsatt för att skapa ett bra boendeklimat och kostnadseffektiv drift.

Hissens överlastfunktion har setts över, mot bakgrund av ökade kostnader för hissunderhåll.

En större alm på föreningens tomt har tagits ned på grund av almsjuka.

Brf Rålambsvägen 29

Org.nr. 769615-3357

I övrigt är, enligt styrelsens samlade bedömning, året att betrakta som ett normalår gällande löpande drift och underhåll.

Ekonomi

Föreningen har en god ekonomi med 7 miljoner i lån och ca 6,9 miljoner i kassan efter försäljning av en hyresrätt 2019. Inga avgiftshöjningar är planerade i nuläget. Årets negativa resultat beror på påbörjat arbete med fasadrenovering och följer budget för projektet. Föreningens kassa har därmed stärkts med cirka 300 000 kr.

Föreningens säte är Stockholms län, Stockholm kommun.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 803 999	1 786 005	1 770 512	1 811 306
Resultat efter finansiella poster	-87 272	-106 332	-189 573	-1 351 566
Soliditet (%)	88,02	88,04	86,76	85,88
Avgift per/kvm, br yta	688	688	674	-
Lån per/kvm, br yta	3044	3044	3479	-

Definitioner av nyckeltal, se noter

bostadsrättsyta 2299 kvm

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	41 844 825	18 046 507	462 000	-5 893 029
Reservering av yttre fond			231 000	-231 000
Årets resultat				-87 272
Belopp vid årets utgång	41 844 825	18 046 507	693 000	-6 211 301

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-5 893 029
Reservering till yttre fond	-231 000
Årets resultat	-87 272
	<hr/>
	-6 211 301

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-6 211 301
	<hr/>
	-6 211 301

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

AS
i
M

Brf Rålambsvägen 29

Org.nr. 769615-3357

RESULTATRÄKNING

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter, m.m.			
Nettoomsättning	2	<u>1 803 999</u>	<u>1 786 005</u>
Summa rörelseintäkter, m.m.		1 803 999	1 786 005
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 291 694	-1 312 656
Styrelsearvode mm		-132 784	-99 276
Avskrivningar	4,5	<u>-399 048</u>	<u>-399 048</u>
Summa rörelsekostnader		-1 823 526	-1 810 980
Rörelseresultat		-19 527	-24 975
Finansiella poster			
Räntekostnader		<u>-67 745</u>	<u>-81 357</u>
Summa finansiella poster		-67 745	-81 357
Resultat efter finansiella poster		-87 272	-106 332
Årets resultat		<u>-87 272</u>	<u>-106 332</u>

Brf Rålambsvägen 29

Org.nr. 769615-3357

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

Byggnader och mark

4

54 686 743

55 078 339

Inventarier, verktyg och installationer

5

7 455

14 907

Summa materiella anläggningstillgångar

54 694 198

55 093 246

Summa anläggningstillgångar

54 694 198

55 093 246

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

8 240

8 366

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

112 090

110 411

Summa kortfristiga fordringar

120 330

118 777

Kassa och bank

Kassa och bank

6 955 991

6 646 394

Summa kassa och bank

6 955 991

6 646 394

Summa omsättningstillgångar

7 076 321

6 765 171

SUMMA TILLGÅNGAR

61 770 519

61 858 417

AS
RU
EV
M

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

693 000

462 000

Summa bundet eget kapital

60 584 333

60 353 333

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-6 124 029

-5 786 697

Årets resultat

-87 272

-106 332

Summa fritt eget kapital

-6 211 301

-5 893 029

Summa eget kapital

54 373 032

54 460 304

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

87 117

130 535

Övriga skulder

5 618

4 842

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

304 752

262 736

Summa kortfristiga skulder

7 397 487

7 398 113

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

61 770 519

61 858 417

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:

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

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2021	2020
Hysesintäker bostäder	61 856	61 319
Årsavgifter	1 583 149	1 583 149
Övrigt	158 994	141 537
	<u>1 803 999</u>	<u>1 786 005</u>

Not 3 Övriga externa kostnader	2021	2020
Reparationer	343 342	449 611
El	51 845	36 072
Fjärrvärme	360 131	318 341
Vatten och avlopp	67 765	58 149
Sophämtning	38 913	34 270
Fastighetsförsäkring	27 663	26 866
Kabeltv-datanät	140 823	140 893
Förvaltning	146 849	133 080
Fastighetsskatt	61 278	60 016
Revisionsarvode	12 000	13 000
Övrig administration	41 085	42 358
	<u>1 291 694</u>	<u>1 312 656</u>

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 827 563	58 827 563
Utgående anskaffningsvärden	58 827 563	58 827 563
Ingående avskrivningar	-3 749 224	-3 357 628
Årets avskrivningar	-391 596	-391 596
Utgående avskrivningar	-4 140 820	-3 749 224
Redovisat värde	54 686 743	55 078 339
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	49 000 000	49 000 000
Byggnader	28 000 000	28 000 000
	<u>77 000 000</u>	<u>77 000 000</u>

AS
w
M

Brf Rålambsvägen 29

Org.nr. 769615-3357

NOTER

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 263	37 263
Försäljningar/utrangeringar	0	-44 028
Utgående anskaffningsvärden	37 263	37 263
Ingående avskrivningar	-22 356	-14 904
Återförda avskrivningar försäljn./utranger.	0	44 028
Årets avskrivningar	-7 452	-7 452
Utgående avskrivningar	-29 808	-22 356
Redovisat värde	7 455	14 907

Not 6 Fastighetslån	2021-12-31	2020-12-31
Lån, tid	Villkor	
Swedbank, 2022-08-28	0,649%	
Swedbank, 2022-06-28	0,702%	
	3 000 000	3 000 000
	4 000 000	4 000 000
	7 000 000	7 000 000

Båda lånen skall omförhandlas under år 2022.
Därför betraktas dessa som kortfristiga enligt redovisningen.

Övriga noter

Not 7 Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	16 500 000	16 500 000

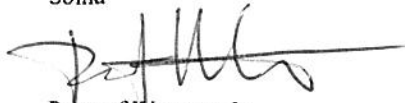
Not 8 Definition av nyckeltal	
Soliditet	
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning	

Brf Rålambsvägen 29

Org.nr. 769615-3357

NOTER

Solna



Peter af Wetterstedt



Eva Verkegård



Amanda Soneby



Ulrika Tylestedt

Min revisionsberättelse har lämnats den

Eva Stein

Auktoriserad revisor