

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Rålambsvägen 29

Org.nr. 769615-3357

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

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

EV  
↳

## 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 (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
Brandsäkerhetsbesiktning	2020	Klart oktober 2020
Stamspolning	2020	Klart februari 2020
Energibesiktning	2019	
Ny värmeundercentral	2019	
Byte av radiatorer i samtliga lägenheter	2018	
Ny port samt dörrar till källarenté	2017	
Byte av hisskorg	2016	
Målning av trapphus	2016	
Takreovering	2015-2016	
Ventilation OVK	2015-2017	2023 nästa gång
Nya maskiner i tvättstuga	2013	
Fönsterreovering	2011	
Byte av stammar	2008	
Planerat underhåll	År	Status
Renovering fasad	2021	Planerad start sep 2021
Eventuellt byte av fönster	2021	Utredning pågår
Rengöring av balkongfronter	2021	I samband med fasadrenov.

✓  
llt EV  
5

## Brf Rålambsvägen 29

Org.nr. 769615-3357

### Styrelsen

2020-01-01 till 2020-06-11

Ordförande: Eva Verkegård  
Vice ordförande: Svante Larsson  
Kassör: Sara Kader  
Sekreterare: Lydia Janzon  
Ledamot: Peter af Wetterstedt

2020-06-11 till 2020-12-31, med förordnande till årsstämman 2021

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

Hannes H. valdes av årsstämman 2020 att ingå i styrelsen men lämnade kort därefter sitt uppdrag på egen begäran. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

### Valberedning

2020-01-01 till 2020-06-11

Alexander Nelje och Ann-Christin Eriander

2020-06-11 till 2020-12-31, med förordnande till årsstämman 2021

Alexander Nelje och Lilian Carlsson-Schenkel

### Revisor

Eva Stein Auktoriserad revisor, Allegretto Revision AB

### Stämmor

Årsstämma hölls 2020-06-11.

### Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets ingång	58
Antal medlemmar vid årets utgång	60
Antal överlåtelse under året	9

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen har under året amorterat 1 miljon kronor.
- Stamspolning genomfördes i februari.
- Golvet i tvättstugan målades om i april.
- En cykelrensning genomfördes på städdagen i maj.
- Två träd på föreningens tomt dog på grund av den torra sommaren 2018 samt almsjuka varav de togs ned och ersattes med nya träd i maj. Delvis ny gräsmatta anlades samtidigt.
- Föreningen har tecknat avtal med Cupola som genomfört en brandskyddskontroll och åtgärdat samtliga brister i oktober. Cupola står också för framtida regelbundna kontroller.
- Arbetet med värmeförsörjningen har fortsatt för att skapa ett bra boendeklimat och kostnadseffektiv drift.
- Arbetet med fasadrenoveringen och ett eventuellt byte av fönster har inletts. Byggstart är planerad till september 2021 och förväntas vara färdigt i början av 2022. För projektering och upphandling av entreprenör har föreningens förvaltare Nordstaden, på uppdrag av styrelsen, anlitat Hifab.

### Ekonomi

Föreningen har en god ekonomi med 7 miljoner i lån och ca 6,6 miljoner i kassan efter försäljning av en hyresrätt 2019. Dessa medel kommer finansiera kommande renoveringar så inga avgiftshöjningar är planerade. Årets negativa resultat beror på det planerade underhållet med brandbesiktning, stamspolning samt påbörjat arbete med fasadrenovering och följer budgeten.

Föreningens säte är Stockholms län, Stockholm kommun.

r  
af al  
ly

## Brf Rålambsvägen 29

Org.nr. 769615-3357

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 786 005	1 770 512	1 811 306	1 808 190
Resultat efter finansiella poster	-106 332	-189 573	-1 351 566	-328 793
Soliditet (%)	88,04	86,76	85,88	86,35
Avgift per/kvm, br yta	688	674		
Lån per/kvm, br yta	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	231 000	-5 555 697
Reservering av yttre fond			231 000	-231 000
Årets resultat				-106 332
Belopp vid årets utgång	41 844 825	18 046 507	462 000	-5 893 029

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-5 555 697
Reservering till yttre fond	-231 000
Årets resultat	-106 332
	<hr/>
	-5 893 029

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-5 893 029
	<hr/>
	-5 893 029

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

r  
at EV  
L

**Brf Rålambsvägen 29**

Org.nr. 769615-3357

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter, m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 786 005	1 770 512
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		1 786 005	1 770 512
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-1 312 656	-1 409 074
Styrelsearvode mm		-99 276	-68 049
Avskrivningar	4,5	-399 048	-399 048
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-1 810 980	-1 876 171
<b>Rörelseresultat</b>		-24 975	-105 659
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-81 357	-83 914
<b>Summa finansiella poster</b>		-81 357	-83 914
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-106 332	-189 573
<b>Årets resultat</b>		<b>-106 332</b>	<b>-189 573</b>

r  
ef EV  
5

**Brf Rålambsvägen 29**

Org.nr. 769615-3357

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

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader och mark	4	55 078 339	55 469 935
Inventarier, verktyg och installationer	5	14 907	22 359
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>55 093 246</b>	<b>55 492 294</b>

**Summa anläggningstillgångar**

55 093 246

55 492 294

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar		8 366	21 024
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		110 411	102 738
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>118 777</b>	<b>123 762</b>

**Kassa och bank**

Kassa och bank		6 646 394	7 273 598
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 646 394</b>	<b>7 273 598</b>

**Summa omsättningstillgångar**

6 765 171

7 397 360

**SUMMA TILLGÅNGAR****61 858 417****62 889 654**H  
EV  
G

**Brf Rålambsvägen 29**

Org.nr. 769615-3357

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

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

**Summa bundet eget kapital****Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

**Summa fritt eget kapital****Summa eget kapital****Långfristiga skulder**

Fastighetslån

**Summa långfristiga skulder****Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

**Summa kortfristiga skulder****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2020-12-31

2019-12-31

59 891 333

462 000

60 353 333

-5 786 697

-106 332

-5 893 029

54 460 304

0

0

7 000 000

130 535

4 842

262 736

7 398 113

61 858 417

59 891 333

231 000

60 122 333

-5 366 124

-189 573

-5 555 697

54 566 636

3 000 000

3 000 000

5 000 000

71 438

2 660

248 920

5 323 018

62 889 654

EV  
LJ

## 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	2020	2019
Hysesintäker bostäder	61 319	76 180
Årsavgifter	1 583 149	1 551 007
Övrigt	141 537	143 325
	<hr/> 1 786 005	<hr/> 1 770 512

Not 3 Övriga externa kostnader	2020	2019
Reparationer	449 611	250 765
Ovk	0	2 963
Underhåll	0	312 258
El	36 072	40 291
Fjärrvärme	318 341	290 714
Vatten och avlopp	58 149	56 427
Sophämtning	34 270	30 931
Fastighetsförsäkring	26 866	26 332
Kabeltv-datanät	140 893	140 746
Förvaltning	133 080	139 312
Fastighetsskatt	60 016	57 836
Revisionsarvode	13 000	13 500
Övrig administration	42 358	44 038
Övrigt	0	2 961
	<hr/> 1 312 656	<hr/> 1 409 074



## Brf Rålambsvägen 29

Org.nr. 769615-3357

### NOTER

#### Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31	
	Ingående anskaffningsvärden	58 827 563	58 827 563	
	Utgående anskaffningsvärden	58 827 563	58 827 563	
	Ingående avskrivningar	-3 357 628	-2 966 032	
	Årets avskrivningar	-391 596	-391 596	
	Utgående avskrivningar	-3 749 224	-3 357 628	
	Redovisat värde	55 078 339	55 469 935	
	<i>Taxeringsvärden</i>			
	Mark	49 000 000	49 000 000	
	Byggnader	28 000 000	28 000 000	
		77 000 000	77 000 000	
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31	
	Ingående anskaffningsvärden	37 263	37 263	
	Försäljningar/utrangeringar	-44 028	0	
	Utgående anskaffningsvärden	37 263	37 263	
	Ingående avskrivningar	-14 904	-7 452	
	Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	44 028	0	
	Årets avskrivningar	-7 452	-7 452	
	Utgående avskrivningar	-22 356	-14 904	
	Redovisat värde	14 907	22 359	
Not 6	Fastighetslån	2020-12-31	2019-12-31	
	Lån, tid	Villkor		
	Swedbank, 2021-08-25	1,24%	3 000 000	3 000 000
	Swedbank, 2021-06-23	1,01%	4 000 000	5 000 000
			7 000 000	8 000 000

Båda lånen skall omförhandlas under år 2021.  
Därför betraktas dessa som kortfristiga enligt redovisningen.

#### Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 500 000	16 500 000
Not 8	Definition av nyckeltal		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		

*Handwritten notes:*  
W  
EV  
L

**Brf Rålambsvägen 29**

Org.nr. 769615-3357

**NOTER**

Solna 2021-03-05



Peter af Wetterstedt



Lydia Janzon

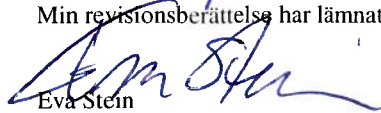
Eva Verkegård



Ulrika Tylestedt



Min revisionsberättelse har lämnats den 17/5 2021



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 2020.

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 2020-12-31 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.

Risken 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 tryggsamt 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 revisionssed 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 revisionssed 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 17 maj 2021



---

Eva Stein  
Auktoriserad revisor