

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Boken Råsunda

Org.nr. 769607-0924

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-02 hos bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed ett äkta privatbostadsföretag.

Fastighetsfakta

Förvärvet

Huset, fastigheten Björken 2, är beläget utmed Råsundavägen 167 och Bokvägen 13 i Solna. Fastigheten förvärvades av föreningen år 2009.

Föreningen äger marken.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes år 1909 och dess byggnadsstil är bevarad. Den inrymmer 31 lägenheter. Huset saknar lokaler för uthyrning. Till fastigheten hör en mindre gård där det går att parkera tillfälligt.

Byggnadsytan utgörs av 1951 kvm bostadsrättsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt. Lägenheterna fördelas enligt nedan;

1	rok	16 st
2	rok	7 st
3	rok	6 st
4	rok	1 st
5	rok	1 st

Byggnadens tekniska status

Stambyte och våtrumsrenovering	2011/2012
Utbyte av värmesystem (installation av bergvärme)	2011/2012
Konvertering till frånluftsventilation	2011/2012
Uppförande av 13 balkonger	2014
Installation av ventilationsutsug i en viss del av huset	2014
Installation av yttre portbelysning (Bokvägen)	2014
Installation av yttre portbelysning (Råsundavägen)	2015
Installation av nya sopskåp för hushållssopor	2015
Helrenovering av majoriteten av fasadfönstren inkl. skrapning och lackning/målning av ytterportarnas insida	2016
Nytt regnvattensystem	2016
Nya gångbryggor, snöfallsskydd och takfallsstegar på taket	2016
Ommålning av samtliga takplåtar	2016
Fasadrenovering	2016
Viss renovering av hissen (ny s.k. mutter)	2016

Brf Boken Råsunda

Org.nr. 769607-0924

5-års garantibesiktning och reparation av vattenstammar	2016/2017
Innergårdsrenovering	2017
Större reparation av hissen på Bokvägen	2017
Mindre yttre renoveringar på fasaden	2017
Radonmätning	2017/2018
Sotning av rökkanaler	2018
Större renovering av hiss	2018
Byte av elsändare (IMD)	2018
OVK (godkänd)	2018
Installation av rökgasfläkt	2018
Fasadrenovering (garantiåtgärd)	2018
Byte av varmvattenberedare	2018
Reparation av terrass efter läckage	2020
Byte av motor i tvättmaskin	2020
Akut åtgärd av stopp i huvudstam Råsundavägen	2020
Byte av torkskåp i tvättstugan	2021
Översyn av taket	2021
Garantibesiktning av fönsterrenovering	2021

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång	37 st
Medlemmar vid årets utgång	37 st

Under året har sex överlåtelser skett.
Inga andrahandsupplåtelser har beviljats under året.

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

Styrelsen

Henrik Dahlin	Ordförande
Mikael Bjurs	Kassör
Caroline Buck	Ledamot
Marcus Hammarbeck	Ledamot
Michael Edvardsen	Ledamot
Stéphanie Lundgren	Ledamot

Kerstin Höök	Suppleant
Eva Eriksson	Suppleant (fram till 26.10.2023)

Revisorer

Magnus Hamberg	Auktoriserad/ Extern revisor (fram till 14.12.2023)
Christian Dahlström	Auktoriserad/ Extern revisor Finnhammars (från 11.02.2024)
Amina Österdahl	Internrevisor
Abdulla Ahmed Ibrahim	Internrevisorsuppleant

Valberedning

Helena Kihlanki	Sammanställande
Anna Wange Baye	

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 7 maj 2023.
En extra stämma hölls den 14 februari 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förvaltningen av fastigheten under 2023 har varit att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Föreningen har under året anlitat Nordstaden förutom för fastighetsskötsel, även för teknisk förvaltning. Nordstaden följer nu upp när olika besiktningar ska ske och bland annat att föreningen följer underhållsplanen och andra lagar och bestämmelser.

Styrelsen tog också beslut om två avgiftshöjningar, en på 5 procent från och med den 1 januari 2023, samt en på 10 procent från och med 1 april 2023. Med tanke på de ökade elpriserna så beslutades också om flera åtgärder i energibesparande syfte.

Brf Boken Råsunda

Org.nr. 769607-0924

Styrelsen har under året bevakat ränteläget och har lyft som en prioritering att se över bindningstiden på fastighetslånen, då vi framöver ser ökade räntekostnader som en post som kan påverka föreningens handlingsutrymme.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2023 var den kommunala fastighetsavgiften 1 589 kr per bostadslägenhet.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 861 963	1 735 382	1 693 133	1 677 335
Res. efter finansiella poster	-406 880	-422 753	-318 393	-241 889
Soliditet (%)	69,13	68,71	68,99	64,00
Årsavgift (kr/kvm bostadsrättsyta)	940	874	847	823
Skuldsättning (kr/kvm bostadsrättsyta)	8 663	8 942	8 956	10 629
Sparande (kr/kvm bostadsrättsyta)	229	221	0	0
Räntekänslighet (%)	9	10	11	13
Energikostnad (kr/kvm bostadsrättsyta)	203	300	242	142

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 1951 kvadratmeter

Upplysning vid förlust

För verksamhetsåret 2023 gör föreningen ett minusresultat, detta är inte något vi bedömer ska påverka föreningens framtida möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Föreningen har under flertalet år haft återkommande minusresultat som kan kopplas till avskrivningar om cirka 800 000 kr per år. Föreningen kommer under verksamhetsåret 2024 omförhandla ett antal av nuvarande fastighetslån. Kopplat till det bevakar föreningen frågan gällande behoven av nya lån och avgiftshöjningar för att finansiera kommande framtida investeringar.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	38 351 976	4 730 518	1 439 574	-5 027 179
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			185 400	-185 400
Årets resultat				-406 880
Belopp vid årets utgång	38 351 976	4 730 518	1 624 974	-5 619 459

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står
balanserat resultat

-5 027 179

årets resultat

-406 880

-5 434 059

Styrelsen föreslår att
till fond för yttre underhåll reserveras
i ny räkning överföres

185 400

-5 619 459

-5 434 059

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

Brf Boken Råsunda

Org.nr. 769607-0924

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	1 861 963	1 735 382
Övriga rörelseintäkter		<u>120 652</u>	<u>0</u>
		1 982 615	1 735 382
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll		-245 871	-100 408
Drift	3	-704 541	-848 271
Administrationskostnader		-113 842	-80 334
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5,6	-853 135	-853 140
Fastighetsskatt		<u>-50 848</u>	<u>-48 608</u>
		-1 968 237	-1 930 761
Rörelseresultat		14 378	-195 379
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		39	5
Räntekostnader		<u>-421 297</u>	<u>-227 379</u>
		-421 258	-227 374
Resultat efter finansiella poster		-406 880	-422 753
Årets resultat		<u>-406 880</u>	<u>-422 753</u>

Brf Boken Råsunda

Org.nr. 769607-0924

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	55 452 296	56 302 467
Inventarier, verktyg och installationer	6	<u>21 482</u>	<u>24 446</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>55 473 778</u>	<u>56 326 913</u>
Summa anläggningstillgångar		55 473 778	56 326 913
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		109 781	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>80 354</u>	<u>136 766</u>
Summa kortfristiga fordringar		190 135	136 766
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>873 242</u>	<u>1 015 367</u>
Summa kassa och bank		873 242	1 015 367
Summa omsättningstillgångar		1 063 377	1 152 133
SUMMA TILLGÅNGAR		56 537 155	57 479 046

Brf Boken Råsunda

Org.nr. 769607-0924

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		43 082 494	43 082 494
Fond för yttre underhåll		1 624 974	1 439 574
Summa bundet eget kapital		44 707 468	44 522 068
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 212 579	-4 604 426
Årets resultat		-406 880	-422 753
Summa fritt eget kapital		-5 619 459	-5 027 179
Summa eget kapital		39 088 009	39 494 889
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	2 440 393	17 446 276
Summa långfristiga skulder		2 440 393	17 446 276
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån	8	14 461 181	0
Leverantörsskulder		179 492	123 541
Skatteskuld		4 241	187
Övriga skulder		80 555	71 105
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		283 284	343 048
Summa kortfristiga skulder		15 008 753	537 881
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 537 155	57 479 046

Penneo dokumentnyckel: AEK8Q-T3A52-LA2V3-P013T-Z01E0-EY53U

Brf Boken Råsunda

Org.nr. 769607-0924

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		14 378	-195 379
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		853 135	853 140
Erhållen ränta m.m.		39	5
Erlagd ränta		-421 297	-227 379
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		446 255	430 387
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		0	1 953
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-53 370	-9 988
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		55 951	-27 170
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-46 259	100 945
Kassaflöde från den löpande verksamheten		402 577	496 127
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	5	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-544 702	-26 712
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-544 702	-26 712
Förändring av likvida medel		-142 125	469 415
Likvida medel vid årets början		1 015 367	545 952
Likvida medel vid årets slut		873 242	1 015 367

Penneo dokumentnyckel: AEK8Q-T3A52-LAZV3-P0131-Z01E0-EY53U

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). 2023:1, kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Komponentdelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydenade och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	10-120
Inventarier, maskiner och installationer	10

Föreningens fond för yttre underhåll

Till fond för yttre underhåll skall årligen reserveras ett belopp motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter	1 777 318	1 574 590
Övriga intäkter	84 645	160 792
	<u>1 861 963</u>	<u>1 735 382</u>

Not 3 Drift	2023	2022
Fastighetsel	357 288	552 283
Vatten	38 716	33 143
Sophämtning	53 048	47 133
Fastighetsförsäkring	27 155	25 239
Kabel-TV	9 810	8 856
Förvaltaravtal	162 916	128 856
Övrigt	55 608	52 761
	<u>704 541</u>	<u>848 271</u>

Brf Boken Råsunda

Org.nr. 769607-0924

NOTER

Not 4 Administrationskostnader	2023	2022
Revisionsarvoden	35 868	39 718
Medlems- och föreningsavgifter	5 730	5 162
Övrigt	57 323	35 454
Styrelsearvoden	12 000	0
Sociala avgifter	2 921	0
	<u>113 842</u>	<u>80 334</u>
Not 5 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	63 955 490	63 955 490
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 955 490	63 955 490
Ingående avskrivningar	-7 653 023	-6 802 847
Årets avskrivningar	-850 171	-850 176
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 503 194	-7 653 023
Utgående redovisat värde	55 452 296	56 302 467
Redovisat värde byggnader	39 830 101	40 680 272
Redovisat värde mark	15 622 195	15 622 195
	<u>55 452 296</u>	<u>56 302 467</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	61 800 000 23 800 000	61 800 000 23 800 000
Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	29 633	29 633
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 633	29 633
Ingående avskrivningar	-5 187	-2 223
Årets avskrivningar	-2 964	-2 964
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 151	-5 187
Utgående redovisat värde	21 482	24 446
Not 7 Fastighetslån	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek, 2024-09-01, 3,660%	2 712 504	2 712 504
Stadshypotek, 2024-12-01, 1,010%	2 564 130	2 590 842
Stadshypotek, 2024-03-01, 1,180%	1 538 055	1 538 055
Stadshypotek, 2024-12-01, 1,010%	3 467 250	3 467 250
Stadshypotek, 2024-09-01, 3,660%	2 129 246	2 129 246
Stadshypotek, 2026-01-30, 3,630%	1 640 393	2 158 383
Stadshypotek, 2024-12-01, 4,490%	2 049 996	2 049 996
Stadshypotek, 2026-09-30, 4,050%	800 000	800 000
	<u>16 901 574</u>	<u>17 446 276</u>

6 st. av föreningens lån har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen.
Dessa lån klassificeras och redovisas som kortfristiga.

Lågfristiga skulder till kreditinstitut: 2 440 393
Kortfristiga skulder till kreditinstitut: 14 461 181

Not 8 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	21 406 000	21 406 000

NOTER

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Modernisering av hiss planeras.

Not 10 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.

Solna

Digitala underskrifter

Henrik Dahlin
Ordförande

Mikael Bjurs

Stéphanie Lundgren

Marcus Hammarbeck

Caroline Buck

Michael Edvardsen

Vår revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår från vår digital underskrift .

Christian Dahlström
Auktoriserad revisor

Amina Österdahl
Intern revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

HENRIK DAHLIN

Ordförande

Serienummer: 578c0127bf4de8[...]e618bd9fae8f1

IP: 80.216.xxx.xxx

2024-04-28 07:36:18 UTC



Michael Edvardsen

Styrelseledamot

Serienummer: b43a74bb7a51a5[...]49187a35672df

IP: 80.216.xxx.xxx

2024-04-28 07:42:46 UTC



Sven Marcus Robert Hammarbeck

Styrelseledamot

Serienummer: 4a6869703dbece[...]808e6eaedc817

IP: 80.216.xxx.xxx

2024-04-28 07:45:26 UTC



Stéphanie Lundgren

Styrelseledamot

Serienummer: 13777547e806f9[...]3355399be737f

IP: 80.216.xxx.xxx

2024-04-28 11:13:41 UTC



Johan Mikael Bjurs

Styrelseledamot

Serienummer: 30d35409d1c953[...]f032b4f85a48a

IP: 80.216.xxx.xxx

2024-04-28 12:10:20 UTC



Caroline Eleonora Ingrid Buck

Styrelseledamot

Serienummer: 1fa2258eb26b1b[...]8662121242f89

IP: 92.244.xxx.xxx

2024-04-28 13:09:02 UTC



Penneo dokumentnyckel: AEK8Q-T3A52-LA2V3-P0B1-Z0IE0-EY53U

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Amina Österdahl

Intern revisor

Serienummer: d37bdca260e254[...]f1334904cdbc9

IP: 83.254.xxx.xxx

2024-04-28 13:19:39 UTC



CHRISTIAN DAHLSTRÖM

Auktoriserad revisor

Serienummer: e506786cc563f1[...]Ja74eb1305ca0e

IP: 217.215.xxx.xxx

2024-04-28 13:48:51 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>