

# Årsredovisning 2023

Brf Rålambshov 3

716414-2544



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Rålambshov 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-10-25.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Lilla Rålambshov 3	1997	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1957

Föreningen har 34 bostadsrätter om totalt 2 260 kvm och 5 lokaler om 426 kvm. Byggnadernas totalyta är 2686 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Stefan Törsleff	Ordförande ny
Hans Bengtsson	Vice Ordförande
Mats Stålskog	Styrelseledamot Husansvarig
Ola Grönlund	Styrelseledamot It ansvarig
Sandra Maria Jörnklew	Styrelseledamot Ekonomi ny
Elisabet Asker	Suppleant Sekreterare
Jonathan Karebo	Suppleant Jur kunnig ny
Ann Cristin Ericsson	Suppleant ny

### Valberedning

Eleonore Gåvsten Ordförande

Camilla Skarelius ny

Fabian Erdmann ny

## Firmateckning

Firman tecknas av 2st ordinarie styrelsemedlemmar i förening.

## Revisorer

Sonny Jansson            Revisor  
Per Pettersson-Nåw    Revisorssuppleant

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-04. Ändring av stadgarna §23 Ger årsmötet ansvar att välja ordförande samt att utöka antalet styrelsemedlemmar vid hög arbetsbelastning..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Lagning 3 uttjänta rör i källarplan
- 2022 ● Anlitat extern kompetens för att hålla trädgården i trim.
- 2021 ● Underhåll och målning av plåt på tak och rännor på 7 trappor
- 2020 ● Bergvärmeanläggning installerad och ljuddämpning av stomljud utförd.

## Planerade underhåll

- 2025 ● OVK (obligatorisk ventilations kontroll) datum ej fastställt
- 2024 ● Relining av 2 va/avlopps rör i fastigheten 29januari 2024  
Stampolning underhåll/rengöring av fastighetens avloppsstammar datum ej klart

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning    Nabo group AB  
Teknisk förvaltning      Louden Byggnads och Fastighetsförvaltning AB  
Bredband Internet        Bahnhof.se  
Elnät / Elförbrukning    Ellevio / Skellefteå Kraft

## Övrig verksamhetsinformation

Brf lilla rålambshov 3 registrerades hos bolagsverket hösten 1986. Fastigheten köptes senare in 1997 från Nunnorna av Notre Dame. Huset ritades av arkitekten Sture Frölén 1944. Han har gått till historien för sin förmåga att forma byggnader av hög kvalitet med detaljer och material utöver det vanliga.

Vår tidigare styrelsemedlem Åke Nordqvist avgick efter årsstämman och tackades av efter sin långa tid som ordförande.

Föreningen har nu ny ordförande Stefan Törsleff och ekonomi ansvarig Sandra Jörnkvist.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## Ekonomi

En större amortering på 500.000kr har gjorts i slutet av 2023 på ett av våra lån.  
Föreningen kommer fortsätta amortera enligt plan 100.000kr / år på de lån som finns hos Stadshypotek.  
Lilla rålambshov 3 hade extremt höga elkostnader under 2022 och sökte via Nabo elprisstöd.  
99.000kr fick föreningen utbetalt i elprisstöd.

Räntorna på våra lån har stegvis ökat under året och har förhoppningsvis stannat av.  
Likviditeten i föreningen är fortfarande god och täcker årets löpande underhåll.  
Enligt styrelsens beslut justerades avgifterna 2023-01-01 med +10%  
Inga hyreshöjningar kommer ske under första kvartalet 2024.  
Styrelsen följer noggrant utvecklingen på våra låneräntor och leverantörers prisjusteringar i början av 2024.

## Förändringar i avtal

Snöskottning på föreningens parkering och gångytor sköts av medlemmar i föreningen från 2023-01-01.  
Gäller även sopning/borttagning av grus och sand på vårkanten.  
En fortsatt genomgång av löpande och gamla avtal sker under kvartal 1+2 2024.

## Övriga uppgifter

Skötsel + inköp till trädgården arbetar numera några medlemmar själva med.  
Ingen extern hjälp har köpts in efter 2023-05-11  
För att öka trivselkänslan kvällstid kommer energisnåla Led-lampor monteras i vår del av trädgården 2024.  
(belysning av kolonner, buskar och div blommor)

Föreningen hyr ut lokaler i fastigheten till 2st restauranger utöver de 34st bostadsrätterna.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 274	2 195	2 057	2 047
Resultat efter fin. poster	327	-299	-1 179	-1 067
Soliditet (%)	58	58	58	58
Yttre fond	1 234	1 489	1 074	1 738
Taxeringsvärde	106 694	106 694	80 198	80 198
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	554	506	505	505
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	49,7	52,1	54,6	54,6
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	4 239	4 272	4 310	4 345
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 567	3 595	3 626	3 656
Sparande per kvm totalyta, kr	278	81	-221	325
Elkostnad per kvm totalyta, kr	145	222	158	99
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	27	29	25
Energikostnad per kvm totalyta, kr	172	249	187	125
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,16	1,39	0,70	0,70
Räntekänslighet (%)	7,65	8,45	8,54	8,61

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	10 000	-	-	10 000
Upplåtelseavgifter	6 342	-	-	6 342
Fond, yttre underhåll	1 489	-	-255	1 234
Uppskrivningsfond	19	-	-	19
Balanserat resultat	-3 582	-299	255	-3 626
Årets resultat	-299	299	327	327
<b>Eget kapital</b>	<b>13 968</b>	<b>0</b>	<b>327</b>	<b>14 295</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 626
Årets resultat	327
<b>Totalt</b>	<b>-3 300</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	39
Att från yttre fond i anspråk ta	-6
Balanseras i ny räkning	-3 332
	<b>-3 300</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 274	2 195
Övriga rörelseintäkter	3	247	-0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 521</b>	<b>2 195</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 236	-1 772
Övriga externa kostnader	9	-129	-132
Personalkostnader	10	-62	-44
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-413	-424
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 840</b>	<b>-2 372</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>681</b>	<b>-177</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		46	13
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-400	-135
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-354</b>	<b>-122</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>327</b>	<b>-299</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>327</b>	<b>-299</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	21 540	21 947
Markanläggningar	13	80	82
Maskiner och inventarier	14	10	13
Pågående projekt		0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 629</b>	<b>22 043</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>21 629</b>	<b>22 043</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		68	70
Övriga fordringar	15	1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	77	63
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>147</b>	<b>134</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 718	2 039
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 718</b>	<b>2 039</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 865</b>	<b>2 174</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 494</b>	<b>24 216</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		16 342	16 342
Uppskrivningsfond		19	19
Fond för yttre underhåll		1 234	1 489
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 595</b>	<b>17 850</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 626	-3 582
Årets resultat		327	-299
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 300</b>	<b>-3 881</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>14 295</b>	<b>13 968</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		9 580	9 655
Leverantörsskulder		75	90
Skatteskulder		11	9
Övriga kortfristiga skulder		76	58
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	457	436
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 199</b>	<b>10 248</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 494</b>	<b>24 216</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>681</b>	<b>-177</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	413	424
	<b>1 094</b>	<b>247</b>
Erhållen ränta	46	13
Erlagd ränta	-286	-134
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>853</b>	<b>126</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-13	23
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-87	-77
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>754</b>	<b>72</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-59
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-59</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-75	-85
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-75</b>	<b>-85</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>679</b>	<b>-72</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 039</b>	<b>2 111</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 718</b>	<b>2 039</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Rålambshov 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 - 5 %
Fastighetsförbättringar	2 - 5 %
Markanläggningar	1 - 5 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 144	1 040
Hysesintäkter, lokaler	937	866
Hysesintäkter, p-platser	138	124
Kabel-TV/Bredband	111	106
Intäcksreduktion	-122	0
Vatten	65	59
Övriga intäkter	1	0
<b>Summa</b>	<b>2 274</b>	<b>2 195</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	-0
Elprisstöd	99	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	148	0
<b>Summa</b>	<b>247</b>	<b>-0</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	62	60
Besiktning och service	25	20
Städning	48	46
Trädgårdsarbete	12	35
Snöskottning	101	70
Övrigt	0	3
<b>Summa</b>	<b>249</b>	<b>233</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	30	75
Trapphus/port/entr	4	0
Källarutrymmen	5	0
Dörrar och lås/porttele	5	0
VA	39	17
Värme	13	11
Ventilation	12	0
Hissar	2	0
Försäkringsärende/vattenskada	50	319
<b>Summa</b>	<b>161</b>	<b>421</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	0	51
VA	6	41
<b>Summa</b>	<b>6</b>	<b>92</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	390	597
Vatten	73	73
Sophämtning	86	74
<b>Summa</b>	<b>548</b>	<b>744</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	47	45
Kabel-TV	13	33
Bredband	61	55
Fastighetsskatt	151	149
<b>Summa</b>	<b>272</b>	<b>281</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	12	1
Övriga förvaltningskostnader	28	30
Juridiska kostnader	2	21
Revisionsarvoden	24	19
Ekonomisk förvaltning	63	61
<b>Summa</b>	<b>129</b>	<b>132</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	50	36
Sociala avgifter	11	8
<b>Summa</b>	<b>62</b>	<b>44</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	400	135
Övriga räntekostnader	-0	0
<b>Summa</b>	<b>400</b>	<b>135</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	30 871	30 689
Årets inköp	0	183
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>30 871</b>	<b>30 871</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-8 924	-8 505
Årets avskrivning	-408	-419
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 331</b>	<b>-8 924</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>21 540</b>	<b>21 947</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 124</i>	<i>4 124</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	34 741	34 741
Taxeringsvärde mark	71 953	71 953
<b>Summa</b>	<b>106 694</b>	<b>106 694</b>

## NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	109	109
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>109</b>	<b>109</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-27	-24
Årets avskrivning	-2	-2
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-29</b>	<b>-27</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>80</b>	<b>82</b>



## NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	255	255
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>255</b>	<b>255</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-242	-239
Avskrivningar	-3	-3
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-245</b>	<b>-242</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>10</b>	<b>13</b>

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1	1
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	9
Fastighetsskötsel	16	15
Försäkringspremier	12	11
Vatten	8	-0
Bredband	7	7
Förvaltning	21	21
<b>Summa</b>	<b>77</b>	<b>63</b>

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-01-02	4,88 %	1 980	1 995
Stadshypotek	2024-01-02	4,88 %	7 600	7 660
<b>Summa</b>			<b>9 580</b>	<b>9 655</b>
Varav kortfristig del			9 580	9 655

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 080 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	20
El	57	126
Uppvärmning	0	-0
Utgiftsräntor	114	1
Vatten	0	15
Löner	0	5
Sociala avgifter	0	4
Förutbetalda avgifter/hyror	258	251
Beräknat revisionsarvode	19	15
<b>Summa</b>	<b>457</b>	<b>436</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	13 192	13 192

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ovk (obligatorisk ventilations kontroll) är planerad till 2025. Kvartalsvis VA avläsning ska meddelas Svoa (stockholm vatten och avlopp) datum för avläsning gjorda.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Hans Bengtsson  
Vice Ordförande

---

Mats Stålskog  
Styrelseledamot Husansvarig

---

Ola Grönlund  
Styrelseledamot It ansvarig

---

Sandra Maria Jörnklev  
Styrelseledamot Ekonomi ny

---

Stefan Törsleff  
Ordförande ny

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Per Pettersson-Nåw  
Revisor

---

Sonny Jansson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

10.05.2024 08:46

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 08.05.2024 14:41

DOCUMENT ID:

HkbCbQgKMA

ENVELOPE ID:

r1R-7lKfR-HkbCbQgKMA

DOCUMENT NAME:

Brf Rålambshov 3, 716414-2544 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Erik Bengtsson hansbengtson67@hotmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 14:51 08.05.2024 14:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/07/11) IP: 83.185.38.185
2. Sandra Maria Jörnklew sandrajornklew@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 18:14 08.05.2024 17:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/11/04) IP: 83.84.146.131
3. STEFAN TÖRSLEFF stefan.torsleff@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 19:23 08.05.2024 19:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/01/04) IP: 176.10.159.198
4. MATS STÅLSKOG matshelmer12@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 19:29 08.05.2024 19:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/08/30) IP: 78.66.73.86
5. OLA GRÖNLUND ola.gronlund@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 20:18 08.05.2024 20:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/05/05) IP: 2001:0DB8:7d7c:879c:7b4d:3718:5244:92c0
6. SONNY JANSSON sonny.jansson@ekonomibolaget.org	Signed Authenticated	08.05.2024 20:47 08.05.2024 20:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/12/06) IP: 4.223.152.6
7. PER PETERSSON per.petersson.naw@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2024 08:46 10.05.2024 08:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/08/04) IP: 90.230.117.23

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rålambshov 3

Org.nr 716414-2544

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rålambshov 3 för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Bostadsrättsföreningen Råambshov 3 för räkenskapsåret 2023 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 betryggande sätt.

### **Revisorers 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.

Gävle enl det datum som framgår av vår elektroniska signering

---

Sonny Jansson  
Auktoriserad revisor

---

Per Pettersson-Nåw  
Lekmanna revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
09.05.2024 18:44

SENT BY OWNER:  
Erik Hognesius · 08.05.2024 14:41

DOCUMENT ID:  
rJXRbXgtzR

ENVELOPE ID:  
SjgRZmeYzR-rJXRbXgtzR

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse Brf Rålabshov 3 2023.pdf  
3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. SONNY JANSSON</b> sonny.jansson@ekonomibolaget.org	Signed Authenticated	08.05.2024 20:43 08.05.2024 20:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/12/06) IP: 4.223.152.6
<b>2. PER PETERSSON</b> per.petersson.naw@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2024 18:44 08.05.2024 21:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/08/04) IP: 90.230.117.23

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed