

Årsredovisning för

Brf Rasten 7

716418-7507

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

ls MT
UR
YN

Styrelsen för Brf Rasten nr 7 (716418-7507) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-09-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-12-16 och nuvarande stadgar registrerades 2021-11-30. Föreningen har sitt säte i Solna kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Rasten 7 i Solna kommun, omfattande adresserna Kapellgatan 10-20. Rasten 7 byggdes år 1976. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
57	Lägenheter, bostadsrätt	3 775
2	Antal p-platser	
18	Antal garage	

Lägenheterna fördelas på 12 st. 1:or, 8 st. 2:or, 33 st. 3:or, 4 st. 4:or. Föreningen tillhandahåller för föreningens medlemmar 18 st. garageplatser för bil, 5 st. garageplatser för MC samt 2 st. parkeringsplatser utomhus. Föreningen tillhandahåller i anslutning till Ingentingsgatan 10 även 2 st. gästparkeringsplatser för föreningens besökare.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-04-21. På stämman deltog 24 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Yvonne Nordqvist	Ordförande
Mats Talbäck	Kassör
Åsa Halvarsson	Sekreterare
Carl Ritter	Ledamot
Karin Berghäll	Ledamot (begärde utträde fr.o.m. 2022-01-31)
Daniel Cato	Suppleant
Niclas Jakobsson	Suppleant

Föreningens firma tecknas av Yvonne Nordqvist, Mats Talbäck, Åsa Halvarsson, Carl Ritter och Karin Berghäll (begärde utträde fr.o.m. 2022-01-31).

Handwritten signatures and initials: MT, CR, YN.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen gemensamt samt av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Carina Söderbjörn (intern) och Håkan Ingevald (extern).

Valberedningen har utgjorts av Peter Lindström och Liselott Hedman.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2021	Garantibesiktning av fönster och balkongdörrar
2021	Installation av laddboxar för 18 bilplatser i garaget
2021	Installation av säkerhetsutrustning på taket
2021	Installation av låsbar gallergrind vid cykelcarporten (Kapellgatan 20)
2021	Yttre målning av cykelsnurren (Kapellgatan 10/12)
2020	Nya torkskåp i tvättstugan (utbyte av trasiga/uttjänta)
2020	Påbörjad investering i laddinfrastruktur i garage (strukturnät -EI)
2020	Byte av entréportar
2020	Installering av skärmtak entréer Ingentingsgatan 10,12,14
2020	Asfaltering entréer
2019	Genomfört fönsterbyte
2019	2 st nya maskiner i tvättstugan (utbyte av trasiga)
2018	Fönsterbytesprojekt påbörjat
2017	Energianalys + tilläggsisolering krypvindar + byte till sensorstyrd led-belysning
2016	Ny nergrävd sopanläggning + ventilationsprojekt (frånluft)
2015	Låsbyte (alla gemensamma portar/dörrar etc)
2014	Gruppavtal bredband (Comhem 100mb) + ny underhållsplan framtagen
2006–2008	Mätningar + åtgärder pga (mark)radon
2006	Utbyte fjärrvärmecentral
2003	Friköp av fd tomträtt
2003	Nya maskiner tvättstuga
2002–2003	Stambyte badrumsstammar + badrumsrenovering
1998	Utbyte samtliga radiatorventiler

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2022	Utbyte av fläkt i garaget
2022	Utbyte av takfläktar (3 st)
2023–2024	Byte/injustering av termostater på elementen i samtliga lägenheter
2023–2025	Installation av fiber i fastigheten
2023–2025	Byte av portlås-system/tvättbokningssystem (efter att fiberdragning utförts)
2024–2026	Renovering / målning av trapphus

MT
CR
YN

2024–2026	Förebyggande förbättring av taket
2026–2032	Gårdsplan/garagetak när nödvändigt

Årsavgifter

Föreningen genomför en avgiftshöjning med 3% från och med 2022-01-01

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 73 st. Under året har 11 tillkommit samt 7 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 77 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Städning trapphus och tvättstuga	FugaziClean AB
Trädgårdsskötsel	Ice Jensen Trädgård
Snöskottning	Ice Jensen Trädgård

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har utfört stadgeenlig besiktning av fastigheten. Under räkenskapsåret har inga stora händelser skett. På grund av fortsatt pandemi genomfördes stämman med begränsad fysisk närvaro där medlemmar även kunde närvara digitalt. De regelbundna städdagarna har kunnat genomföras vår och höst med goda arbetsinsatser samt trevlig samvaro. Cykelsnurren har fått ett förbättrat utseende med ny färg och flera har fått möjlighet att låsa in sina cyklar då låsbara gallergrindar har installerats på cykelcarporten, inklusive nya cykelställ. Ny förbättrad säkerhetsutrustning har installerats på taket samt kompletteringar av galler på takventiler har utförts. Arbetet med installation av laddboxar i garaget har fortsatt under året. Installationen kunde slutföras i december med driftsättning januari 2022. Samtliga fönster och balkongdörrar har inspekterats i samband med 2-års-garantibesiktningen.

15 MT
CR
YN

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	2 684	2 664	2 540	2 515
Resultat efter fin. poster (tkr)	-5	-998	-2 978	-251
Soliditet (%)	32,4	32,2	33,5	52,9

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	4 769 762	3 399 326	558 558	-1 418 437	-998 664	6 310 545
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Reservering till fond för yttre underhåll			260 000	-260 000		
Balanseras i ny räkning				-998 664	998 664	
Årets resultat					-4 316	-4 316
Belopp vid årets utgång	4 769 762	3 399 326	818 558	-2 677 101	-4 316	6 306 229

JS MT
GR
YN

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-2 677 101
Årets resultat	-4 316
Totalt	<u>-2 681 417</u>
Avsättning till yttre fond	260 000
Uttag ur yttre fond	-591 663
Balanseras i ny räkning	<u>-2 349 754</u>
Summa	<u>-2 681 417</u>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

MT
CR
YN

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 683 930	2 664 079
Summa rörelseintäkter		<u>2 683 930</u>	<u>2 664 079</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 184 474	-3 068 526
Övriga externa kostnader	4	-16 580	-110 037
Personalkostnader och arvoden	5	-94 080	-86 369
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-218 856	-218 856
Summa rörelsekostnader		<u>-2 513 990</u>	<u>-3 483 788</u>
Rörelseresultat		<u>169 940</u>	<u>-819 709</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33	27
Räntekostnader och liknande resultatposter		-175 439	-178 982
Summa finansiella poster		<u>-175 406</u>	<u>-178 955</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-5 466</u>	<u>-998 664</u>
Resultat före skatt		<u>-5 466</u>	<u>-998 664</u>
Skatter			
Skatt		1 150	-
Årets resultat		<u>-4 316</u>	<u>-998 664</u>

15 MT
CR
YN

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	17 094 396	17 297 112
Inventarier, maskiner och installationer	7	56 180	72 320
Summa materiella anläggningstillgångar		17 150 576	17 369 432
Summa anläggningstillgångar		17 150 576	17 369 432
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	4 049
Övriga fordringar		23 852	21 668
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 965	58 210
Summa kortfristiga fordringar		83 817	83 927
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		2 249 013	2 134 874
Summa kassa och bank		2 249 013	2 134 874
Summa omsättningstillgångar		2 332 830	2 218 801
SUMMA TILLGÅNGAR		19 483 406	19 588 233

is MT
CR
YN

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 769 762	4 769 762
Fond för yttre underhåll		818 558	558 558
Övriga fonder		3 399 326	3 399 326
Summa bundet eget kapital		8 987 646	8 727 646
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 677 101	-1 418 437
Årets resultat		-4 316	-998 664
Summa fritt eget kapital		-2 681 417	-2 417 101
Summa eget kapital		6 306 229	6 310 545
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	12 620 873	12 860 873
Summa långfristiga skulder		12 620 873	12 860 873
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		205 159	168 326
Skatteskulder		3 972	9 674
Övriga skulder		21 866	21 415
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		325 307	217 400
Summa kortfristiga skulder		556 304	416 815
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 483 406	19 588 233

B MT
CR
YN

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	2 513 487	2 513 483
Hyror	141 069	141 223
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 686	9 373
Övriga hyresintäkter	15 688	-
	2 683 930	2 664 079

15 MT
CR
YN

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
Drift		
Fastighetsskötsel	75 509	76 554
Städning	68 891	71 612
Tillsyn, besiktning, kontroller	7 957	17 469
Trädgårdsskötsel	46 039	35 751
Snöröjning	49 601	10 881
Reparationer	62 540	581 423
El	107 657	84 828
Uppvärmning	565 983	524 517
Vatten	68 902	59 571
Sophämtning	92 573	58 593
Försäkringspremie	39 290	38 175
Fastighetsavgift bostäder	83 163	81 453
Fastighetsskatt lokaler	6 730	6 730
Övriga fastighetskostnader	36 620	6 328
Kabel-tv/Bredband/IT	129 996	129 190
Förvaltningsarvode ekonomi	99 576	102 223
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	465	6 773
Panter och överlåtelse	23 297	16 851
Förvaltningsarvode teknik	8 803	8 479
Juridiska åtgärder	8 313	
Övriga externa tjänster	10 906	9 554
	1 592 811	1 926 955
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	25 000	43 675
Installationer	397 500	
Tak	60 125	
Fönster		271 250
Övrigt	109 038	826 646
	2 184 474	3 068 526
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 184 474	3 068 526

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Porto / Telefon	1 736	1 337
Konsultarvode	7 719	102 200
Revisionarvode	7 125	6 500
Summa	16 580	110 037

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	71 400	68 000
Sociala kostnader	22 680	18 369
	94 080	86 369

Föreningen har ingen fast anställd personal

U MT
CR
YN

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	18 289 286	18 289 286
-Ombyggnad	396 551	396 551
-Mark	3 186 055	3 186 055
	<u>21 871 892</u>	<u>21 871 892</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 574 780	-4 372 064
-Årets avskrivning enligt plan	-202 716	-202 716
	<u>-4 777 496</u>	<u>-4 574 780</u>
Redovisat värde vid årets slut	17 094 396	17 297 112
Taxeringsvärde		
Byggnader	42 673 000	42 673 000
Mark	44 000 000	44 000 000
	<u>86 673 000</u>	<u>86 673 000</u>
Bostäder	86 000 000	86 000 000
Lokaler	673 000	673 000
	<u>86 673 000</u>	<u>86 673 000</u>

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	500 459	500 459
	<u>500 459</u>	<u>500 459</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-428 139	-411 999
-Årets avskrivning enligt plan	-16 140	-16 140
	<u>-444 279</u>	<u>-428 139</u>
Redovisat värde vid årets slut	56 180	72 320

11 MT
GCR
YN

Not 8 Kassa och bank

	2021	2020
Kassa		19
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 249 013	2 134 855
Summa	2 249 013	2 134 874

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2021-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2020-12-31
Hypotekslån	2024-09-30	1,02%	4 260 000	-120 000	4 380 000
Hypotekslån	2025-03-01	1,10%	2 074 623	-	2 074 623
Hypotekslån	2025-06-01	1,32%	1 110 000	-	1 110 000
Hypotekslån	2030-06-30	1,72%	1 431 899	-	1 431 899
Hypotekslån	2030-06-30	1,72%	1 722 891	-120 000	1 842 891
Hypotekslån	2030-06-01	1,90%	2 021 460	-	2 021 460
			12 620 873	-240 000	12 860 873

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	14 158 000	14 158 000
Summa ställda säkerheter	14 158 000	14 158 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

MT
CR
YN

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2022-03-19



Mats Talbäck



Carl Ritter



Åsa Halvarsson



Yvonne Nordqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2022 04-06



Håkan Ingevald
Extern revisor



Carina Söderbjörn
Intern revisor