

BRF RASTEN 7


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2022



Årsredovisning för

Brf Rasten 7

716418-7507

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

✓ CR
YN MT

Styrelsen för Brf Rasten nr 7 (716418-7507) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

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 Ingentingsgatan 10-14 / 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	3 774
2	P-platser	
18	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 2022-04-26. På stämman var 18 lägenheter representerade.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Yvonne Nordqvist	Ordförande
Mats Talbäck	Kassör
Liselott Hedman	Sekreterare
Daniel Cato	Ledamot
Carl Ritter	Ledamot
Dan Tidshed	Suppleant
Niclas Jakobsson	Suppleant

Föreningens firma tecknas av Mats Talbäck, Liselott Hedman, Yvonne Nordqvist, Daniel Cato och Carl Ritter.

CR
YN MT

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 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Carina Söderbjörn och Håkan Ingevald.

Valberedningen har utgjorts av Peter Lindström och Laci Divcovic.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2022	Underhållsplan uppdaterad
2022	Energicheck förnyad
2022	Nya frånluftsfläktar på taket, 3st (utbyte)
2022	Partiell relining av avloppsstam på Kapellgatan 10 (nedre del av stammen)
2022	Stampolning av samtliga lägenheter (underhåll)
2021	Installation av säkerhetsutrustning på taket
2021	Installation av låsbar gallergrind vid cykelcarporten (Kapellgatan 20)
2021	Yttre målning av cykelsnurren (Kapellgatan 10/12)
2021	Installation av laddboxar för 18 bilplatser i garaget
2020	Nya torkskåp i tvättstugan (utbyte av trasiga/uttjänta)
2020	Laddinfrastruktur i garage (strukturnät -El)
2020	Byte av entréportar
2020	Installering av skärmtak entréer Ingentingsgatan 10, 12, 14
2020	Asfaltering entréer
2019	Genomfört fönsterbyte
2019	2st nya maskiner i tvättstugan (utbyte av trasiga)
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 framtiden
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
2023	Utbyte av fläkt i garaget till ett FTX-aggregat

Li
OR
VN 141

2024-2026	Byte/injustering av termostater på elementen i samtliga lägenheter
2025-2030	Installation av fiber i fastigheten
2025-2030	Målning av trapphus
2026-2028	Förebyggande förbättring av taket
2026-2030	Byte av portlåssystem/tvättbokningssystem (efter att fiberdragning utförts)
2030-2035	Gårdsplan/garagetak när nödvändigt

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2022-01-01 med 3 procent.

Föreningen genomför en avgiftshöjning med 5 procent från och med 2023-01-01 p.g.a. att den ökade inflationen påverkar driftskostnaderna.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 77 st. Under året har 5 tillkommit samt 7 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 75 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. En uppdaterad underhållsplan har tagits fram i samarbete med Fastighetsägarna samt en kompletterande energicheck för att få en förbättrad bild av fastighetens status och underlätta framtida planering. Samtliga entrépartier har inspekterats i samband med 2-års-garantibesiktning. En underhållsspolning av avloppet i hela fastigheten har utförts. Detta föranledde dock en vattenskada vid Kapellgatan 10 varför en relining har fått utföras på nedre delen av stammen i denna port. Tre takfläktar för frånluft har bytts ut till nya modernare. Det var även planerat för utbyte av garagefläkten till ett FTX-system med värmeåtervinning som dock försenades och utfördes under januari 2023. Detta kommer att minska värmeförlusten och öka energieffektiviseringen. Under hösten har både inflation och ökande energipriser påverkat hela samhället vilket ger allmän osäkerhet för framtiden. Styrelsen anser att föreningens ekonomi och status är god och inger ingen stor oro, dock behöver föreningen ändå ta höjd för allmänt stigande prisläge varför en mindre avgiftshöjning har beslutats för 2023.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

LH
CR
YNMT

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	2 805	2 684	2664	2540
Resultat efter fin. poster (tkr)	360	-5	-998	-2978
Soliditet (%)	34,1	32,4	32,2	33,5
Årsavgift (snitt kr/kvm)	686	666	666	623
Lån (kr/kvm)	3 281	3 343	3 411	3 475

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	818 558	-2 677 101	-4 316	6 306 229
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-331 663	331 663		
Balanseras i ny räkning				-4 316	4 316	
Årets resultat					358 588	358 588
Belopp vid årets utgång	4 769 762	3 399 326	486 895	-2 349 754	358 588	6 664 817

LH
C-
OR
YNT

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-2 349 754
Årets resultat	358 588
Totalt	<u>-1 991 166</u>

Avsättning till yttre fond	266 166
Uttag ur yttre fond	-281 688
Balanseras i ny räkning	<u>-1 975 644</u>
Summa	<u>-1 991 166</u>

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

L
OR
YNMT

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 804 950	2 683 930
Övriga rörelseintäkter		190 800	0
Summa rörelseintäkter		2 995 750	2 683 930
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 073 239	-2 184 474
Övriga externa kostnader	4	-83 244	-16 580
Personalkostnader och arvoden	5	-90 940	-94 080
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-218 856	-218 856
Summa rörelsekostnader		-2 466 279	-2 513 990
Rörelseresultat		529 471	169 940
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 406	33
Räntekostnader och liknande resultatposter		-172 139	-175 439
Summa finansiella poster		-169 733	-175 406
Resultat efter finansiella poster		359 738	-5 466
Resultat före skatt		359 738	-5 466
Skatter			
Skatt		-1 150	1 150
Årets resultat		358 588	-4 316


 L. JH
 CR
 YN/II

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	16 891 680	17 094 396
Inventarier, maskiner och installationer	7	40 040	56 180
Summa materiella anläggningstillgångar		16 931 720	17 150 576
Summa anläggningstillgångar		16 931 720	17 150 576
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		25 646	23 852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 956	59 965
Summa kortfristiga fordringar		90 602	83 817
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		2 531 179	2 249 013
Summa kassa och bank		2 531 179	2 249 013
Summa omsättningstillgångar		2 621 781	2 332 830
SUMMA TILLGÅNGAR		19 553 501	19 483 406

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including a large 'X' and the text 'OR' and 'YN/MT'.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 769 762	4 769 762
Fond för yttre underhåll		486 895	818 558
Upplåtelseavgifter		3 399 326	3 399 326
Summa bundet eget kapital		8 655 983	8 987 646
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 349 754	-2 677 101
Årets resultat		358 588	-4 316
Summa fritt eget kapital		-1 991 166	-2 681 417
Summa eget kapital		6 664 817	6 306 229
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	12 380 873	12 620 873
Summa långfristiga skulder		12 380 873	12 620 873
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		127 860	205 159
Skatteskulder		4 890	3 972
Övriga skulder		21 730	21 866
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		353 331	325 307
Summa kortfristiga skulder		507 811	556 304
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 553 501	19 483 406



 C. - 24

 CR

 YN MT

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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.

LA
YN/TT

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	2 589 067	2 513 487
Hyror	162 686	141 069
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 991	13 686
Övriga hyresintäkter	48 206	15 688
	<u>2 804 950</u>	<u>2 683 930</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	75 616	75 509
Städning	66 448	68 891
Tillsyn, besiktning, kontroller	44 132	7 957
Trädgårdsskötsel	69 355	46 039
Snöröjning	50 718	49 601
Reparationer	197 710	62 540
El	171 532	107 657
Uppvärmning	504 588	565 983
Vatten	64 585	68 902
Sophämtning	105 999	98 448
Försäkringspremie	40 976	39 290
Fastighetsavgift bostäder	86 583	83 163
Fastighetsskatt lokaler	7 220	6 730
Övriga fastighetskostnader	28 174	36 620
Kabel-tv/Bredband/IT	132 654	129 996
Förvaltningsarvode ekonomi	99 334	99 576
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 020	465
Panter och överlåtelser	14 796	23 297
Förvaltningsarvode teknik	9 088	8 803
Teknisk förvaltning utöver avtal	5 038	0
Juridiska åtgärder	5 813	8 313
Övriga externa tjänster	10 172	10 906
	<u>1 791 551</u>	<u>1 598 686</u>
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	10 250	25 000
Installationer	0	397 500
Stamspolning	81 125	0
Ventilation	190 313	0
Tak	0	60 125
Övrigt	0	103 163
	<u>281 688</u>	<u>585 788</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>2 073 239</u>	<u>2 184 474</u>

Handwritten signatures and initials:
C- JH
OR
YN MT

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	1 931	1 736
Konsultarvode	74 188	7 719
Revisionarvode	7 125	7 125
Summa	83 244	16 580

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	72 448	71 400
Sociala kostnader	18 492	22 680
	90 940	94 080

Föreningen har ingen fast anställd personal

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	18 289 286	18 289 286
-Ombyggnad	396 551	396 551
-Mark	3 186 055	3 186 055
	21 871 892	21 871 892
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 777 496	-4 574 780
-Årets avskrivning enligt plan	-202 716	-202 716
	-4 980 212	-4 777 496
Redovisat värde vid årets slut	16 891 680	17 094 396

Taxeringsvärde

Byggnader	47 722 000	42 673 000
Mark	41 000 000	44 000 000
	88 722 000	86 673 000
Bostäder	88 000 000	86 000 000
Lokaler	722 000	673 000
	88 722 000	86 673 000

Handwritten signatures and initials:
L.
CR
YN MT

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	500 459	500 459
	500 459	500 459
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-444 279	-428 139
-Årets avskrivning enligt plan	-16 140	-16 140
	-460 419	-444 279
Redovisat värde vid årets slut	40 040	56 180

Not 8 Kassa och bank

	2022	2021
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 531 179	2 249 013
Summa	2 531 179	2 249 013

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2022-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2021-12-31
Hypotekslån	2024-09-30	1,02%	4 140 000	-120 000	4 260 000
Hypotekslån	2025-03-01	1,10%	2 074 623	0	2 074 623
Hypotekslån	2025-06-01	1,32%	1 110 000	0	1 110 000
Hypotekslån	2030-06-30	1,72%	1 431 899	0	1 431 899
Hypotekslån	2030-06-30	1,72%	1 602 891	-120 000	1 722 891
Hypotekslån	2030-06-01	1,90%	2 021 460	0	2 021 460
			12 380 873	-240 000	12 620 873

Li HA
RE
YNMT

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<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

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

✓ HA
CR
YN/TT

Underskrifter

Stockholm 2023 - 03-10



Yvonne Nordqvist

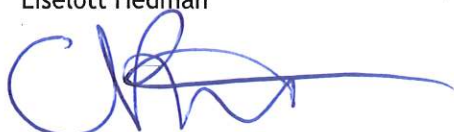


Mats Talbäck



Liselott Hedman

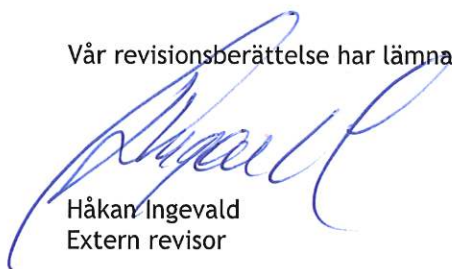
Daniel Cato



Carl Ritter



Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023 - 03-28



Håkan Ingevald
Extern revisor



Carina Söderbjörn
Intern revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter - tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.