

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Råsundavägen 51

Org.nr. 769614-5718

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Råsundavägen 51 som registrerades hos Bolagsverket den 1 juni 2006 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Fastigheten Solna Harven 2 förvärvades den 30 oktober 2019. BOA 1 096 kvm. varav HR 188 kvm, LOA 234 kvm. Markareal 785 kvm. Taxeringsvärde 2024 tkr 35 620 varav byggnad tkr 15 020 och mark tkr 20 600. Lokaldelens tax.värde uppgår till tkr 1 791. Värdeår 1942. Marken är friköpt. Vid ingången av år 2023 fanns 28 bostadslägenheter i fastigheten. Senare under året uppläts tidigare lokal som bostadsrätt. Antalet lägenheter vid utgången av 2024 är 29 st. varav 24 st utgör BR.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad med tillägg av styrelseansvarsförsäkring genom Brandkontoret. 29 bostadslägenheter och en lokal.

Styrelse och revisor i början av året

Emma Larsen	Styrelseledamot och ordförande avgick på extra stämma i januari 2024
Andreas Grälls	Styrelseledamot
Moa Källgren	Styrelseledamot
Tobias From	Styrelsesuppleant invaldes som ledamot på extra stämma i januari 2024
Ludwig Carlsson Samuelsson	Styrelsesuppleant invaldes som ordförande och ledamot på extra stämma i januari 2024

Revisor: Aukt. revisor Eva Stein

Styrelse och revisor i slutet av året

Andreas Grälls	Styrelseledamot
Tobias From	Styrelseledamot
Ludwig Carlsson Samuelsson	Styrelseledamot och ordförande. Avgick på extra stämma 2025-03-27 som ledamot och ordf.

Revisor: Kathyryne Salgado, aukt. revisor

Föreningsfrågor och medlemmar

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), äkta bostadsrättsförening

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets ingång	28
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	3
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång	30

Under året 2024 har styrelsen för Bostadsrättsföreningen Råsundavägen 51 fortsatt att arbeta för en fungerande och välskött förening. Styrelsen har haft ett flertal möten där viktiga frågor har behandlats och beslut fattats för att förbättra boendemiljön och lösa aktuella problem. Denna verksamhetsberättelse sammanfattar de viktigaste besluten och aktiviteterna som styrelsen har genomfört under året, baserat på

protokoll från de olika styrelsemötena.

Styrelsen har bestått av ordförande Ludwig Samuelsson, Andreas Grälls, Tobias From och Moa Källgren under året. Mötena har varit välbesökta och har varit fokuserade på att lösa praktiska problem samt fatta strategiska beslut för föreningens bästa. Ett av de tidigaste besluten handlade om att flytta föreningens sopkärl. Styrelsen beslutade att sopkärlen skulle flyttas från innergården till gångbanan vid föreningens staket. Detta för att skapa mer utrymme på innergården och underlätta för både boende och städpersonal. Tobias From fick ansvaret för att genomföra flytten med eventuell hjälp från grannarna.

Brf Råsundavägen 51

Org.nr. 769614-5718

En fråga som rörde nyckelproblem för sopkärl togs upp när Zeinab Hosseini, en hyresgäst i andra hand, hade problem med sin nyckel. Styrelsen agerade snabbt, och Andreas Grälls bytte nyckel med Zeinab. Styrelsen beslöt också att Zeinab skulle ta kontakt med den person hon hyrde av för att säkerställa att rätt nyckel fanns tillgänglig. Under året har det inkommit klagomål om störande ljud från vissa lägenheter efter kl. 22:00. För att åtgärda detta beslutade styrelsen att skicka ut ett informationsbrev där ordningsregler påminns om och påpekades att huset är lyhört. Andreas Grälls fick uppdraget att genomföra detta utskick. Kommunikationen med förvaltaren Bergman & Partners har varit god senaste året, särskilt när det gäller kvittens på betalda fakturor och återkoppling vid bokning av möten. Styrelsen beslutade att Tobias From skulle ta kontakt med Annie på Bergman för att framföra sina önskemål och boka ett möte för att diskutera föreningens ekonomi. Dessutom beslutades det att försöka omdirigera fakturor direkt till Bergman för att undvika onödiga förseningar. Styrelsen inledde planeringen för årsstämman som skulle hållas senare under året. Andreas Grälls fick ansvaret för att kontrollera möjliga datum och säkerställa att det fanns tillräckligt med tid för att avisera medlemmarna och boka en lokal för stämman. Styrelsen fick förfrågan om ytterligare två nyckelkopior till Carglas garageport. Styrelsen beslutade att skaffa dessa kopior via Råsäk, den tidigare leverantören som föreningen haft god erfarenhet av. Moa Källgren begärde utträde ur styrelsen då hon planerade att hyra ut sin lägenhet och flytta till Uppsala. Styrelsen godkände hennes begäran, och Ludwig Samuelsson fick uppdraget att informera Bolagsverket om förändringen. I samband med detta beslutade styrelsen att uppdatera den handbok som tidigare tagits fram för boende och nyinflyttade. Den nya handboken skulle vara klar till december 2024.

Styrelsen tog också upp frågan om andrahandsuthyrningar, där flera ansökningar inkommit som inte var fullständiga enligt föreningens rutiner. Andreas Grälls fick uppdraget att skicka de rätta bilagorna till ansökande och att påminna om föreningens avgift för andrahandsuthyrning.

Mot slutet av året informerades styrelsen om att Bergman & Partners skulle trappa ner sin verksamhet och överföra sina uppdrag till NABO. Styrelsen beslutade att hålla nära kontakt med både Bergman och NABO för att säkerställa en smidig övergång av förvaltningsansvaret. Under året beslutades det om en avgiftshöjning på 15% som kommer att träda i kraft från och med juli 2024. Detta för att säkerställa föreningens ekonomiska stabilitet och för att kunna täcka eventuella ökade kostnader. Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Råsundavägen 51 har under 2024 arbetat målmedvetet för att upprätthålla en god boendemiljö för alla medlemmar, genomfört viktiga förbättringar, och hanterat de utmaningar som uppstått på ett professionellt sätt. Året avslutades med en noggrann planering för det kommande året, och med en tydlig ambition om att fortsätta utveckla föreningen på ett positivt och hållbart sätt.

Samarbetspartners:

Ekonomisk förvaltning: Bergman & Partner AB

Teknisk förvaltning: Nabo

Fjärrvärme: Norrenergi

Vatten: Solna Vatten

Sophämtning: PreZero Solna

Gas leverantör: Stockholm Gas, levererar BioGas50

Trapphusstädning: ABSS

Snöskottning och bevakning av tak: TakDax

Bredband: Telia

Elektriker: Stockholm El & Kyla

Rörmokare: Rör & VVS gruppen Danderyd

Väsentlig händelse efter räkenskapsårets utgång

Ludwig Carlsson avgick som ledamot och ordförande 2025-03-27. Till ny ledamot valdes Theodor Kennesskog. Tobias From valdes till ordförande.

Föreningens säte är Solna

Brf Råsundavägen 51

Org.nr. 769614-5718

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 312 989	1 341 329	1 087 648
Resultat efter finansiella poster	-476 403	-505 414	-1 135 947
Soliditet (%)	68,46	68,28	65,72
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	685	658	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	47,69	42,9	
Skuldsättning (kr/kvm)	15 830	15 830	
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	19 851	19 851	
Sparande (kr/kvm)	-125	-139	
Räntekänslighet (%)	28,96	29,95	
Energikostnad (kr/kvm)	283	225	

Definitioner av nyckeltal, se noter

Upplysning vid förlust

Föreningen har utfört de underhållsarbeten som aviserades i Densias rapport vid tiden för fastighetsövertagandet. Planering sker för fönsterrenovering vars kostnad kommer att kunna, om beslut fattas, täckas av kassabehållningen..

Avgifterna höjs med 15% under 2025.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disp. av föreg. års resultat	Disp. av övr. poster	2024-12-31
Insatser	39 704 962			39 704 962
Upplåtelseavgifter	1 584 654			1 584 654
Yttre fond	180 000		120 000	300 000
Balanserat resultat	-2 531 989	-505 413	-120 000	-3 157 403
Årets resultat	-505 413	505 413	-476 403	-476 403
Belopp vid årets utgång	38 432 214	0	-476 403 ✓	37 955 810

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 157 403
Årets resultat	-476 403
	-3 633 806

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	120 000
Balanseras i ny räkning	-3 753 806
	-3 633 806

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

Brf Råsundavägen 51

Org.nr. 769614-5718

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 255 689	1 341 329
Övriga rörelseintäkter		22 606 ✓	0
Summa rörelseintäkter		1 278 296	1 341 329
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	3	-652 764 ✓	-875 252
Övriga externa kostnader	4	-124 147	-107 000
Personalkostnader	4	-75 303 ✓	-64 790
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-360 115 ✓	-352 455
Övriga rörelsekostnader		-7 340 ✓	0
Summa rörelsekostnader		-1 212 329	-1 399 497
Rörelseresultat		58 626 ✓	-58 168
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter			575
Räntekostnader		-535 029 ✓	-447 821
Summa finansiella poster		-535 029	-447 246
Resultat efter finansiella poster		-476 403	-505 414
Resultat före skatt		-476 403	-505 414
Årets resultat		-476 403 ✓	-505 414

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	5	31 201 873 ✓	31 485 379
Mark		21 218 443	21 218 443
Summa materiella anläggningstillgångar		52 420 316 ✓	52 703 822
Summa anläggningstillgångar		52 420 316	52 703 822
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		21 018	47 119
Övriga fordringar		407	40 716
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 284	14 347
Summa kortfristiga fordringar		31 709	102 182
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 989 427	3 474 609
Summa kassa och bank		2 989 427	3 474 609
Summa omsättningstillgångar		3 021 136	3 576 791
SUMMA TILLGÅNGAR		55 441 452	56 280 613

Brf Råsundavägen 51

Org.nr. 769614-5718

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

Medlemsinsatser		39 704 962		39 704 962
Upplåtelseavgifter		1 584 654		1 584 654
Fond för yttre underhåll		300 000		180 000
Summa bundet eget kapital		41 589 616	✓	41 469 616

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-3 157 403		-2 531 989
Årets resultat		-476 403	✓	-505 414
Summa fritt eget kapital		-3 633 806		-3 037 403

Summa eget kapital

37 955 810 38 432 213

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6	17 200 000	✓	8 650 000
Summa långfristiga skulder		17 200 000		8 650 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7			8 600 000
Leverantörsskulder		0		119 587
Skatteskulder		123 121	✓	115 333
Övriga skulder				47 837
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		162 521	✓	315 643
Summa kortfristiga skulder		285 642		9 198 400

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

55 441 452 56 280 613

Brf Råsundavägen 51

Org.nr. 769614-5718

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		58 626 ✓	-58 168
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		360 115	352 455
Erhållen ränta mm		-565	575
Erlagd ränta		-534 464	-447 821
Skatteskuld		7 788 ✓	6 959
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-108 500	-146 000
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		26 101	-47 119
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		44 372	17 535
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-119 587	-1 280 999
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-200 959 ✓	-13 786
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-358 573	-1 470 369
Investeringsverksamheten			
Värdehöjande renovering	5	-76 609	-479 820
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-76 609	-479 820
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda medlemsinsatser		0	1 685 066
Upplåtelseavgifter		0	551 274
Amortering av lån		-50 000 ✓	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-50 000	2 236 340
Förändring av likvida medel		-485 182 ✓	286 151
Likvida medel vid årets början		3 474 609 ✓	3 188 458
Likvida medel vid årets slut		2 989 427 ✓	3 474 609

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.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader	100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	
Inventarier, verktyg och installationer	30
Övriga materiella anläggningstillgångar tvättutrustning	10

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2024	2023
Nettoomsättning		
Årsavgifter	598 946	575 892
Hysesintäkter	306 288	312 316
Lokalhyra	350 456	438 070
Överlåtelse- och pantavgift	0	2 676
Övriga intäkter	0	13 372
öresutjämn	0	3
	<u>1 255 690</u>	<u>1 342 329</u>

Not 3 Direkta fastighetskostnader	2024	2023
Värme, fjärrvärme	244 993	187 014
Vatten o avlopp	45 621	28 155
El	50 520	35 421
Renhållning	49 411	78 137
Städning	41 400	36 570
Rep o underhåll	12 621	31 236
Gård	7 470	20 961
Fastighetsförsäkring	31 955	28 792
Kommunal fastighetsavgift/skatt	65 180 ✓	61 401
Rep- underhåll HR		1 500
Överlåtelse- och pantavg	11 703	23 075
Fastighetsskötsel	58 864	53 052
Snöröjning	17 000	12 500
Parkering	0	0
Tvättstuga		4 157
Golvård	0	3 688
Fatighetsjour	0	4 738
Rep o underhåll lokal	0	6 250
El o kyla	0	120 155
QSEC	6 067	75 432
Brandsäkerhet	0	5 178
Klottersanering	0	4 950
Övr. kostnader	5 084	52 890
web	<u>4 875</u>	<u>0</u>
	<u>652 764</u> ✓	<u>875 252</u>

NOTER

Not 4	Övriga fastighetskostnader	2024	2023
	Förbrukningsmaterial	3 745	5 291
	Bankkostnader	2 455	2 309
	Ekonomisk förvaltning	54 630	68 565
	Teledon o porto	747	2 965
	Revisionsarvode	15 000	13 750
	Övr förvaltningskostnad	4 413	10 710
	Serviceavg. branschorg	5 681	2 258
	Styrelsearvode inkl. aga	75 303 ✓	64 790
	Konsultarvoden	32 032	0
	Div. övr. kostn.	5 444	1 151
		<u>199 450 ✓</u>	<u>171 789</u>

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	54 066 290	53 586 470
	Inköp	76 609	479 820
	Utgående anskaffningsvärden	<u>54 142 899</u>	<u>54 066 290</u>
	Ingående avskrivningar	-1 362 468	-1 010 013
	Årets avskrivningar	-360 115	-352 455
	Utgående avskrivningar	<u>-1 722 583</u>	<u>-1 362 468</u>
	Redovisat värde	52 420 316	52 703 822
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	20 600 000	20 600 000
	Byggnader	<u>15 020 000</u>	<u>15 020 000</u>
		35 620 000	35 620 000

Not 6	Långfristiga lån	2024-12-31	2023-12-31
	Lån		
	Handelsbanken	Tid och villkor	
		2026-10-30, rta 4,63%	8 650 000
	Handelsbanken	2026-10-30, rta 2,935	8 650 000
		8 550 000	<u>0</u>
		<u>17 300 000</u>	8 650 000

Not 7	Kortfristiga lån	2024-12-31	2023-12-31
	Lån		
	Handelsbanken, rta 2,93%	Tid och villkor	
		26-10-30	8 600 000
		<u>0</u>	<u>8 600 000</u>

Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 600 000	17 600 000
	Summa ställda säkerheter	<u>17 600 000</u>	<u>17 600 000</u>

NOTER

Not 9 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.

Brf Råsundavägen 51

Org.nr. 769614-5718

Solna

Andreas Grälls ✓

Theodor Kenneskog ✓

Tobias From ✓

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Katheryne Salgado
Aukt.revisor