

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF RÅSEGLET 1

2023

ÅRSSTÄMMA

Härmed kallas till ordinarie stämma med
Bostadsrättsföreningen RÅSEGLET 1

Tid: Tisdagen den 7 maj 2024, kl. 19:00

Lokal: Gamla tvättstugan

Dagordning:

1. Mötets öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av ordförande och sekreterare på stämman.
4. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet (tillika rösträknare).
5. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
7. Föredragning av revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
9. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
10. Beslut om resultatdisposition.
11. Beslut om arvoden samt principer för övriga ekonomiska ersättningar.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
13. Val av revisor och suppleant.
14. Ev. val av valberedning.
15. Övriga, i stadgeenlig ordning, anmälda ärenden.

Första beslutet av två gällande antagande av nya stadgar, enligt bifogat dokument.
Beslut om att förenkla processen kring korttidsuthyrning, för motion samt styrelsens svar så bilaga.

16. Mötets avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Råselet 1
Org nr 769619-6984

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-09 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Jonas Widerberg	Ordförande	2025
Sofie Domeij	Ledamot	2024
Ann Wennerström	Ledamot	2024
Matilda Fröberg	Ledamot	2025
Birgitta Hård af Segerstad	Ledamot	2024
Kajsa Holm	Suppleant	2024
Julia Erksson	Suppleant	2024
Rickard Domeij	Suppleant	2024

Styrelsen har under året hållit tretton protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte efter ordinarie stämma.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm kommun, Stockholms län.
Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedning valdes Peter Widerberg och Hanna Zetterlund.

Föreningsstämman reserverade 105 000 kr (motsvarande 2 prisbasbelopp) i arvode till styrelsen samt 5 000 kr till valberedningen.

Föreningen förvärvade 2011-02-22 fastigheten Råseglet 1 i Stockholm, Stockholms kommun med adress Ekenbergsvägen 118, 120, 122, 124 och 126. Föreningen höll 2010-11-22 en extra föreningsstämma där de huvudsakliga köpevillkoren för ett förvärv av fastigheten Råseglet 1 föredrogs. Röstning vidtogs och det antecknades att fler än 2/3 av hyresgästerna i de uthyrda lägenheterna i fastigheten gått med på beslutet, att dessa är medlemmar i föreningen och att således stämman fattat giltigt beslut om förvärvet. Beslutades om tillträde 22 februari 2011. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus med en högdal i åtta våningar och en lågdal i tre våningar. Huset uppfördes 1947. Byggnaden rymmer 88 lägenheter och ett garage om 19 kvm. Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2040 med ett årligt beräknat underhållsbehov om ca 211 tkr. Avsättning till fonden för yttre underhåll görs i enlighet med stadgarna, 0,3% av byggnadens taxeringsvärde motsvarande ca 132 tkr.

Under räkenskapsåret har nio bostadsrätter överlåtits skett.

Total boyta 4 128 m², varav 3 750 m² är upplåtet med bostadsrätt och 378 m² är upplåtet med hyresrätt. Från och med 2022-12-02 är 3 775 m² av boytan upplåten med bostadsrätt och 353 m² är upplåtet med hyresrätt. Garageyta 19 m².

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Nordeuropa.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.
Föreningen har ett avtal med AMW Fastighetsvård AB om jour, fastighetsskötsel och snöröjning.

Gemensamhetsanläggning

Brf Råseglet 1 deltar genom anläggningsbeslut i Sopsug Ekensberg Samfällighetsförening som startade upp 2013. Föreningen betalar samfällighetsavgift till föreningen enligt fastslagen debiteringslängd. Sopsug Ekensberg Samfällighetsföreningen består av 1 gemensamhetsanläggning (Stapelbädden GA:1) som består av en sopsuganläggning.
I samfällighetsföreningen deltar totalt 16 fastigheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Garaget på Ekensbergsvägen 120 har delats upp i fyra delar och hyrs ut till medlemmar som önskar extra förvaringsutrymme.

I och med att trapphuset och entrén i 118 har fått armaturer är renoveringen avslutad.

Styrelsen har anordnat två trevliga städdagar då en välbehövlig organisering av barnvagnsrummet kommit till stånd. Vidare har vi hjälpts åt att tömma övergivna förråd och bortforsling av sopor har ombesörjts.

Trädgårdsgruppen har fortsatt sitt arbete med att plantera nya växter och organiserat skötsel av tidigare planteringar, så att det ska se trevligt ut i rabatterna runt huset.

Föreningen höll en extrastämma 2023-01-30 där beslut togs att sälja en del av råytan som tidigare varit tvättstuga.

Efter extrastämmans godkännande har styrelsen påbörjat försäljningen av pingisrummet/gamla tvättstugan. Föreningen höll även en extrastämma 2023-09-19 där stämman gav sitt medgivande om att styrelsen får företräda föreningen i lantmåterifrågor förknippade med ledningsnätet som Stockholm Exergi använder för att leverera fjärrvärme till fastigheten.

Under sommaren och hösten har OVK med åtföljande åtgärder genomförts, alla hus och lägenheter har en godkänd ventilation.
(Föreningen har fått OVK:n godkänd.)

Beslut om höjning av avgifterna med 9,9% från och med 1 januari 2024.

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	3 436 856	3 270 329	3 167 526	3 067 774
Resultat efter finansiella poster	kr	-268 022	-564 233	-139 980	184 090
Soliditet	%	78	78	75	76
Likviditet	%	239	147	281	1 057
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	669	670	669	669
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	767			
Skuldsättning per kvm	kr	4 943	4 943	5 787	5 787
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	5 430	5 467	6 400	6 400
Energikostnad per kvm	kr	212	184	156	149
Räntekänslighet (grundavgift)	%	8,1	8,2	9,6	9,6
Räntekänslighet (total avgift)	%	7,1			
Sparande per kvm	kr	261	253	301	303
Hysesintäkter bostäder per kvm	kr	1 191	1 139	1 148	1 127
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	80,65			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Sparande; Nyckeltalet är justerat med intäkt för elstöd.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Utifrån detta resonemang har styrelsen beslutat att höja avgiften för år 2024, se väsentliga händelser.

Årets förlust beror delvis på det utförda periodiska underhållet (se not 5). Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året. Föreningen har även hyresrätter som i framtiden kan upplåtas med bostadsrätt och således bidra positivt till föreningens ekonomi. Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan som sträcker sig t.o.m. år 2040. Utifrån ovanstående beskrivning har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se väsentliga händelser) och framtida avgiftshöjningarna heller inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	72 582 000	8 813 752	525 764	-3 006 672	-564 233
Reservering till yttre fond			132 300	-132 300	
Ianspråktagande av yttre fond			-371 515	371 515	
Balansering av föregående års resultat				-564 233	564 233
Årets resultat					-268 022
Belopp vid årets utgång	72 582 000	8 813 752	286 549	-3 331 690	-268 022

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-3 331 690
Årets resultat	-268 022
	<hr/>
	-3 599 712

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	132 300
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-259 875
I ny räkning balanseras	-3 472 137
	<hr/>
	-3 599 712

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-268 022
Dispositioner	127 575
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-140 447

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	158 974
-------------------------------------------------------	---------

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
		1,2	
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	3 436 856	3 270 329
Övriga rörelseintäkter		151 607	0
Summa rörelseintäkter		3 588 463	3 270 329
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 855 698	-1 709 190
Periodiskt underhåll	5	-259 875	-371 515
Övriga externa kostnader	6	-216 545	-200 747
Arvoden och personalkostnader	7	-144 431	-196 998
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 240 900	-1 240 900
Summa rörelsekostnader		-3 717 449	-3 719 350
Rörelseresultat		-128 986	-449 021
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	155 463	116 026
Räntekostnader och liknande resultatposter		-294 499	-231 238
Summa finansiella poster		-139 036	-115 212
Resultat efter finansiella poster		-268 022	-564 233
Årets resultat		-268 022	-564 233
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-268 022	-564 233
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		259 875	371 515
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-132 300	-132 300
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-140 447	-325 018

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

1,2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

96 990 425

98 231 325

Summa materiella anläggningstillgångar

96 990 425

98 231 325

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

8 600

8 600

Summa finansiella anläggningstillgångar

8 600

8 600

Summa anläggningstillgångar

96 999 025

98 239 925

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

2 820

2 233

Övriga fordringar

10

148 628

99 918

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

135 663

121 250

Klientmedel i SHB

2 186 855

1 443 858

Summa kortfristiga fordringar

2 473 966

1 667 259

Kassa och bank

Kassa och Bank

252 273

245 820

Summa kassa och bank

252 273

245 820

Summa omsättningstillgångar

2 726 239

1 913 079

Summa tillgångar

99 725 264

100 153 004

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

72 582 000

72 582 000

Upplåtelseavgifter

8 813 752

8 813 752

Fond för yttre underhåll

286 549

525 764

Summa bundet eget kapital

81 682 301

81 921 516

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 331 690

-3 006 672

Årets resultat

-268 022

-564 233

Summa fritt eget kapital

-3 599 712

-3 570 905

Summa eget kapital

78 082 589

78 350 611

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

17 000 000

8 500 000

Summa långfristiga skulder

17 000 000

8 500 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

3 500 000

12 000 000

Leverantörsskulder

267 446

119 765

Skatteskulder

11 977

11 287

Övriga skulder

13

60

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

863 192

1 171 341

Summa kortfristiga skulder

4 642 675

13 302 393

Summa eget kapital och skulder

99 725 264

100 153 004

Kassaflödesanalys

2023-01-01 **2022-01-01**
-2023-12-31 **-2022-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster -128 986 -449 021
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm
Avskrivningar 1 240 900 1 240 900

Erhållen ränta 35 062 12 826
Erhållna utdelningar 120 400 103 200
Erlagd ränta -294 499 -231 238

972 877 **676 667**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar -63 711 -16 355
Ökning/minskning leverantörsskulder 147 681 -172 819
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder -307 399 465 536

Kassaflöde från den löpande verksamheten **749 448** **953 029**

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar 0 -538 814

Kassaflöde från investeringsverksamheten **0** **-538 814**

Finansieringsverksamheten

Inbetalda upplåtelseavgifter 0 1 650 000
Inbetalda insatser 0 500 000
Amortering av skuld 0 -3 500 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **0** **-1 350 000**

Årets kassaflöde **749 448** **-935 785**

Likvida medel vid årets början 1 689 678 2 625 462

Likvida medel vid årets slut **2 439 127** **1 689 678**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,87 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Hyresintäkter bostäder per kvm beräknas som de totala hyresintäkterna för bostäder i förhållande till den totala ytan upplåten med hyresrätt i föreningen.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala

rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 526 156	2 510 822
Hyror parkering	21 600	21 600
Hyror bostäder	420 396	442 914
Elavgifter	304 993	167 536
Bredband/fiber	93 708	92 751
Övriga intäkter	77 203	47 142
Brutto	3 444 056	3 282 765
Hyresförluster vakanser bostäder	0	-12 436
Hyresförluster vakanser garage	-7 200	0
Summa nettoomsättning	<u>3 436 856</u>	<u>3 270 329</u>

I årsavgiften ingår hushållsvärme, hushållsel, hushållsvatten och bredband/fiber för föreningens medlemmar. Årsavgiften för hushållsel debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering). Årsavgiften för bredband/fiber debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	270 604	250 194
Reparationer, löpande underhåll	153 378	189 958
Elavgifter	443 187	386 506
Uppvärmning	276 040	248 226
Vatten och avlopp	160 158	130 103
Renhållning	128 855	86 137
Försäkringar	58 155	53 675
Avgift till gemensamhetsanläggning	48 645	18 112
Kabel-TV/Internet	154 022	151 099
Övriga fastighetskostnader	21 342	60 027
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	141 312	135 152
Summa driftskostnader	<u>1 855 698</u>	<u>1 709 189</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
OVK	71 250	0
Ventilationsrengöring	188 625	0
Stamspolning	0	50 000
Måleriarbeten	0	227 447
Elarbeten	0	94 068
Summa periodiskt underhåll	<u>259 875</u>	<u>371 515</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	4 103	17 986
Kontorsmaterial	0	1 016
Kommunikation	3 979	2 685
Porto	472	659
Revision	27 500	16 600
Föreningsmöten	5 301	5 171
Ekonomisk och administrativ förvaltning	107 730	106 295
Övriga förvaltningskostnader	41 180	19 623
Konsultarvoden	0	5 000
Övriga externa tjänster	19 800	19 800
Medlems- och föreningsavgifter	6 480	5 912
Summa övriga externa kostnader	<u>216 545</u>	<u>200 747</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	104 900	144 900
Arvode valberedning	5 000	5 000
Sociala kostnader	34 531	47 098
Summa arvoden, personalkostnader	<u>144 431</u>	<u>196 998</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	28 405	11 042
Övriga ränteintäkter	6 657	1 784
Utdelning MBF	120 400	103 200
Summa finansiella intäkter	<u>155 462</u>	<u>116 026</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	66 276 628	65 737 814
Inköp (passersystem)	0	229 814
Inköp (anläggning trädgård)	0	309 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 276 628	66 276 628
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 651 591	-8 410 691
Årets avskrivningar	-1 240 900	-1 240 900
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 892 491	-9 651 591
Utgående planenligt värde	<u>55 384 137</u>	<u>56 625 037</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	41 606 288	41 606 288
Utgående planenligt värde	41 606 288	41 606 288
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>96 990 425</u>	<u>98 231 325</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 104 000	44 104 000
Taxeringsvärde mark	85 044 000	85 044 000
	<hr/>	<hr/>
	129 148 000	129 148 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	129 000 000	129 000 000
Lokaler	148 000	148 000
	<hr/>	<hr/>
	129 148 000	129 148 000

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	141	115
Övriga fordringar	148 487	99 803
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>148 628</u>	<u>99 918</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SEB	3,47	2025-12-28	8 500 000
SBAB	0,84	2025-02-11	8 500 000
SEB	4,63	90-dagars	3 500 000
Summa skulder till kreditinstitut			20 500 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-3 500 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			17 000 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			20 500 000

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	32 000 000	32 000 000
Summa ställda säkerheter	32 000 000	32 000 000

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser finns.

Not 13 Övriga skulder

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skulder till MBF	60	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>60</u>	<u>0</u>

Ekensberg den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Jonas Widerberg
Ordförande

Sofie Domeij

Ann Wennerström

Matilda Fröberg

Birgitta Hård af Segerstad

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor

Deltagare

JONAS WIDERBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-06 09:48:49 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jonas Mahinda Widerberg

Datum

Jonas Widerberg

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 178.16.210.218

SOFIE DOMEIJ Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-07 17:53:52 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sofie Domeij

Datum

Sofie Domeij

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 178.16.210.234

BRIGITTA HÅRD AF SEGERSTAD Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-03 15:23:50 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: BRIGITTA HÅRD AF SEGERSTAD

Datum

Brigitta Hård af Segerstad

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 178.16.210.224

MATILDA FRÖBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-12 07:11:45 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Matilda Elisabeth Fröberg

Datum

Matilda Fröberg

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.132.100.123

ANN WENNERSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-04 07:14:56 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN WENNERSTRÖM

Datum

Ann Wennerström

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 178.16.210.220

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-12 08:24:34 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Håkan Malmqvist

Datum

Johan Malmqvist

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.115

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Råseglet 1, org.nr 769619-6984

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Råseglet 1 för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 19 april 2023 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 den 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. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Råseglet 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor

Deltagare

JOHAN MALMQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-12 08:24:18 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Håkan Malmqvist

Datum

Johan Malmqvist

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.115

Till boende/medlemmar i MBF
förvaltade bostadsrättsföreningar

MBF normalstadgar

MBF har först under 2023 arbetat med att revidera sina normalstadgar. Detta arbete är nu klart. Har er förening sedan tidigare MBF normalstadgar så har vi upprättat en översikt av förändringarna, ett överskådligt underlag inför ert beslut.

I de nya normalstadgarna har vi tagit med den lagändring som infördes i bostadsrättslagen i juni 2022 och som bland annat innebär att bostadsrättsföreningen kan ställa högre krav på bostadsrättshavaren vid vissa renoveringsåtgärder i lägenheten (återfinns i §27) samt att det numera är en förverkandegrund om åtgärd vidtas i strid eller utan tillstånd från bostadsrättsföreningen. Principen en medlem en röst som också infördes i lagen har inarbetats i de nya stadgarna (§21).

Vi har även arbetat med att få ett bättre flyt i språket samt infört fler rubriker. I de flesta paragraferna har vi gjort förtydliganden och/eller arbetat om texten så att den blir mer distinkt. Dessa förändringar påverkar inte stadgarna i sak utan bygger på bostadsrättslagens regler.

2023-11-22 beslutade Riksdagen om att det numera ska vara tillåtet med digitala stämmor i bostadsrättsföreningar om det framgår av föreningens stadgar. Vi har fört in denna möjlighet i vår senaste version av normalstadgar.

För att nya stadgar skall gälla krävs beslut vid två på varandra följande stämmor. På den första stämman skall stadgarna ha antagits av fler än 50 % av de röstande och på den påföljande stämman skall beslutet biträdas av mer än 2/3 av de röstande. Stadgarna blir sedan giltiga först när de har registrerats hos Bolagsverket.

När ni antar de nya stadgarna kommer originalet att innehålla Er förenings namn, organisationsnummer och det säte som föreningen har.

Hela förslaget till nya stadgar och era nuvarande stadgar hittar ni på MBFs hemsida, www.mbf.se/sok-forening. Under rubriken "Sök förening" söker ni på er förenings namn.

Med vänliga hälsningar

MälardalensBostadsrättsFörvaltning

30 dec 2024

Motion om att förenkla processen kring korttidsuthyrning

Att som bostadsrättsinnehavare upplåta sitt boende till andra personer, under perioder när man själv är bortrest, är både en smart form av resursanvändning och kan ge ett välkommet tillskott till den privata ekonomin.

Samtidigt är det givetvis viktigt att reglera korttidsuthyrning via föreningens stadgar och policys, som bostadsrättsinnehavare har man ansvar för bostaden och de gemensamma ytorna även vid uthyrning.

Idag gör man ingen skillnad på korttidsuthyrning, via exempelvis AirBnB, och längre former av andrahandsuthyrning i BRF Råseglet. Reglerna innebär exempelvis att man behöver få varje hyresgäst godkänd av styrelsen. Det är ett både tidskrävande, långsamt och krångligt system - för bostadsrättsinnehavaren så väl som styrelsen. I praktiken blir det i princip omöjligt att genomföra om man exempelvis vill hyra ut till tre olika hyresgäster under en tre veckors period.

Vi föreslår att man gör ett tillägg i föreningens policy med särskilda regler för andrahandsuthyrning under kortare perioder. Vi föreslår att detta testas under en ettårsperiod och därefter utvärderas, och om det fungerat väl antas tillägget permanent.

Kortfattat skulle ett tillägg kunna reglera följande men formuleras av föreningens styrelse:

- Korttidsuthyrning innebär en hyresperiod om max 4 veckor åt gången, under max två perioder per år.
- Boende är skyldiga att ansöka för varje uthyrningsperiod men står sedan fritt att hyra ut till en och samma eller flera hyresgäster under perioden.
- För varje uthyrningsperiod utgår en avgift om 500kr (eller annat belopp som styrelsen finner lämpligt).
- Boende är skyldiga att upprätta kontrakt med hyresgästen/gästerna om föreningens allmänna regler och avtala specifikt om att tillfälliga hyresgäster inte får agera störande genom att spela hög musik eller ha fester i lägenheten eller på föreningens mark.

//Linda och Björn Glad

Styrelsens svar till inkommen motion angående att förenkla processen kring korttidsuthyrning

Det stämmer att medlemmar i dagsläget behöver få all andrahandsuthyrning godkänd av styrelsen, oavsett hur lång eller kort uthyrningsperioden ska vara. Detta är en skrivelse i Råseglets stadgar (se 30–31 §§). För att kunna kringgå detta, och för att medlemmen inte ska behöva styrelsens godkännande för kortvarig andrahandsuthyrning, så måste skrivelsen i stadgarna ändras. Att ändra stadgarna kräver i sin tur att beslut tas på två på varandra följande stämmor. I dagsläget finns därför ingen möjlighet att kunna kringgå detta utan att begå stadgebrott.

För att utreda vidare möjlighet till att ändra stadgar och se över de legala möjligheterna är detta en fråga av juridisk karaktär som någon med juridisk kunskap behöver titta närmare på. Detta skulle i sin tur medföra ökade kostnader för föreningen, kostnader som styrelsen i dagsläget inte bedömer som prioriterade.

Ett alternativ skulle kunna vara för styrelsen att godkänna en uthyrningsperiod om 4 veckor, mot en avgift (10% årligen av gällande prisbasbelopp, dvs 477 kr/mån, se 7 §) och att det inom den tidsperioden sedan står medlemmen fritt att hyra ut till en och samma eller flera hyresgäster. Däremot kommer medlemmen inte, med gällande skrivelse i Råseglets stadgar, undan att låta bli att fylla i blanketten. Styrelsen behöver ALLTID godkänna andrahandsuthyrningen. Detta leder till ökad administration för medlem som vill hyra ut, men även för styrelsen som behöver behandla förfrågningarna. Detta system med korttidsuthyrningar skulle innebära sämre kontroll över och insyn i vem/vilka som tillfälligt bor i föreningen. Styrelsen behöver också ta i beaktning att korttidsuthyrningar ofta medför att okända personer kommer att röra sig i byggnaden, vilket kan uppfattas som obehagligt eller störande för de övriga boende. Det kan även öka slitaget på föreningens allmänna utrymmen, t.ex. trapphus och tvättstuga.

Med dessa aspekter i åtanke har styrelsen valt att i dagsläget avslå motionen. Med det sagt betyder det inte att det kan bli aktuellt att utreda frågan längre fram.