

Brf Räfsan 4, 5 och 6



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2025



Årsredovisning för
Brf Räfsan 4, 5 & 6
716422-0381

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-16
Noter till resultaträkning	13-15
Övriga noter	17
Underskrifter	18

Styrelsen för Brf Råfsan 4, 5 och 6 (716422-0381) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-10-31 och nuvarande stadgar registrerades 2025-03-26. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Råfsan 4 i Stockholms kommun, omfattande adressen Katarina Bangata 62. Råfsan 4 byggdes år 1927.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Råfsan 6 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Ringvägen 155 / Ringvägen 155 A-C. Råfsan 6 byggdes år 1927.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Råfsan 5 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Katarina Bangata 64-66 / Ringvägen 157. Råfsan 5 byggdes år 1927.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2071-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
165	Lägenheter, bostadsrätt	7 807
7	Lägenheter, hyresrätt	390
5	Lokaler, hyresrätt	1 798

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-19. På stämman deltog 12 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Nilsson Anders	Ordförande
Wijk Magdalena	Kassör
Henningsson Anna	Sekreterare
Dam Hans	Ledamot
Tenje Pernilla	Ledamot
Nykvist Filip	Ledamot
Nenzell Ann-Sofie	Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Fredrik Åborg.

Valberedningen har utgjorts av Charlotta Eriksson och Kajsa Almquist.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2025	Renovering av hiss (Katarina Bangata 62)
2024-2025	Renovering av gårdsbjälklag inklusive helt ny gårdsinredning
2024	Uppfräschning av gästlägenheten
2024	Renovering av brunn på gården som orsakat vattenskada i garage
2023-2025	Radonmätning inklusive åtgärd
2023-2024	Obligatorisk ventilationskontroll inklusive åtgärder
2023-2024	Fuktmetningar i vindslägenheternas takkupor och erforderliga åtgärder
2023	Stampolning
2023	Kontroll av gårdsbjälklag
2022	Renovering av 25 st trapphusbalkonger
2022	Renovering av miljö- och hushållssoprum
2022	Inställning av sensorbelysning i tvättstugor
2022	Utbyte av värmeslingor i hängrännor och stuprör
2022	Målning av portar mot gård
2021	Kameraövervakning
2021	Nödbelysning och uppdaterat brandskydd i källare och vindar
2021	Byte av lysrörsarmatur i garage
2021	Inställning av sensorbelysning i vissa källarutrymmen
2021	Renovering av pergola och trasiga blomlådor

2021	Ny led-armatur i portal och gårdshus. Utbyte av av samtliga lampor på gården till led-lampor
2020	Målning och puts av entré och nederdel av fasad mot innergård
2020	Klotterskydd
2020	Nya brandvarnare
2020	Utbyte av takfästen och fallskydd på tak
2019-2020	Byte av avloppsrör i källarna
2019-2020	Brandtätning av garage
2019	Slipning och lackning av ytterportar
2019	Byte av tvätt/torktumlare (Katarina Bangata 62)
2018	Renovering av 3st trapphusbalkonger (Ringvägen 155C)
2018	Renovering av 20 st räddningsbalkonger
2017	Stamspolning
2016-2017	Åtgärder av brister från OVK besiktning
2016	Klotterskydd
2015	Obligatorisk ventilationskontroll besiktning
2015	Ommålning yttertak
2015	Nya balkonger
2015	Ommålning yttertak
2015	Elektroniskt låssystem
2015	Byte av värmeslingor i stuprör, taksäkerhet
2015	Ommålning fönster
2014-2015	Fönstermålning
2013	Renovering av hiss (Ringvägen 155C)
2013	Relining av värmestammar
2012	Injustering värmesystem samt byte av stam- och radiatorventiler
2010	Renovering av innergård
2009	Hissrenovering (1 hiss)
2008	Nya balkonger
2007	Ommålning fönster
2007	Ommålning trapphus
2007	Omputsning av fasad
2007	Byte av 13 st portar
2004	Hissrenovering (6 hissar)
2003-2004	Ommålning fönster
2003	Ommålning yttertak
1987-1989	Nya balkonger
1987-1989	Omputsning av fasad
1987-1989	Elstambyte
1987-1989	Rörstambyte

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2026-2028	Modernisering av ca en hiss per år. Ringvägen 155 A-B, Katarina Bangata 66 och Ringvägen 157. Målning av fönster. Lappning, lagning och omfärgning av fasader.

Årsavgifter

Bredband/TV-avgiften höjdes med 50 kr till 200 kr/månad 2026-01-01. Föreningen planerar ingen ytterligare avgiftsförändring under 2026.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 235 st. Under året har 36 tillkommit samt 34 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 237 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ohyra	Rentokil
Hissbesiktning	HSAB
Bredband	Ownit
Vatten	Stockholm Vatten
Städ	Fastighetsägarna Service Stockholm
EL	Skellefteå Kraft
Hushållssopor	Stockholm Avfall
Sophantering	Remondis Sweden fd Veolia
Takvärme	Rödjares Elektriska
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Snöröjning tak	Kinnunens Plåt
Gård	Stadsträdgården
TV	Tele 2 fd Comhem
Lås och larm	Finlarm
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm
Hiss	Hissen AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med renoveringen av gårdsbjälklaget och inredningen av gården är klart. Hissen på Katarina Bangata 62 har renoverats. Föreningen tog ett lån om 4 500 000 kr för att finansiera en del av renoveringarna. Resterande har finansierats via föreningens kassa. Under året har flera vattenskador i lägenheter som uppkommit av olika anledningar hanterats. Föreningen har under året övergått till att redovisa enligt K3-regelverket pga kommande lagstiftning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Hissen på Ringvägen 155 A-B har renoverats. Åtgärder på tak- och stuprörsvärmeanläggningen.

K3-regelverket

Från och med 2026 ska alla bostadsrättsföreningar tillämpa K3-regelverket. Vår förening har valt att övergå redan under 2025. Övergången innebär komponentuppdelning av fastigheten, vilket medför att avskrivningar beräknas separat för olika delar. Detta kan initialt ge ett lägre redovisat resultat, men kassaflödet påverkas inte. På sikt ger metoden en mer rättvisande och långsiktig bild av föreningens ekonomi.

Uppllysning vid förlust

Årets förlust beror på stora underhållskostnader. Föreningen har en god förmåga att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Enligt underhållsplanen kommer de större underhålls- och reparationsprojekten under de kommande 10 åren innefatta modernisering av hissar, målning av fönster, taktvätt samt ommålning och omfärgning av fasader. För att täcka dessa kostnader planeras en gradvis höjning av årsavgifterna i samband med allmänna kostnadsökningar samt vid specifika underhållsbehov. Föreningens huvudsakliga finansieringskällor är årsavgifter, hyror och konvertering av bostadshyresrätter till bostadsrätter. För närvarande finns 7 bostadshyresrätter i föreningen.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	8 414	8 077	7 604	6 922
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 882	-3 346	-1 397	-811
Soliditet (%)	85,3	87,3	87,2	87,4

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta	753	720	688
Skuldsättning per kvm totalyta	2 319	1 872	1 880
Skuldsättning kr/kvm brf yta	2 958	2 405	2 416
Räntekänslighet (%)	4%	3%	4%
Energikostnad per kvm totalyta	210	183	206
Sparande per kvm	163	45	89
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	70%	69%	70%

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	131 125 157	39 701 795	12 894 383	-36 115 412	-3 346 069	147 491 180
Reservering till fond för yttre underhåll			-2 528 557	2 528 557		
Balanseras i ny räkning	-	-		-3 346 069	3 346 069	-
Årets resultat					-1 882 028	-1 882 028
Belopp vid årets utgång	131 125 157	39 701 795	10 365 826	-36 932 924	-1 882 028	145 609 152

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-36 932 924
Årets resultat	<u>-1 882 028</u>
Totalt	-38 814 952
Avsättning till yttre fond, 0,3% av TAX-värde	1 245 348
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	<u>-40 060 300</u>
Summa	-38 814 952

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 413 793	8 077 462
Summa rörelseintäkter		8 413 793	8 077 462
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-5 923 541	-9 375 109
Övriga externa kostnader	4	-72 802	-180 347
Personalkostnader och arvoden	5	-370 611	-393 302
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 510 445	-842 604
Summa rörelsekostnader		-9 877 399	-10 791 362
Rörelseresultat		-1 463 606	-2 713 900
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		195 437	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 846	187 669
Räntekostnader och liknande resultatposter		-649 705	-819 837
Summa finansiella poster		-418 422	-632 168
Resultat efter finansiella poster		-1 882 028	-3 346 068
Resultat före skatt		-1 882 028	-3 346 068
Årets resultat		-1 882 028	-3 346 069

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	165 729 080	160 923 920
Inventarier, maskiner och installationer	7	<u>64 709</u>	<u>86 143</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		165 793 789	161 010 063
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	8	<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		<u>165 798 789</u>	<u>161 015 063</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 868	10 141
Övriga fordringar	9	13 481	61 880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		269 001	317 494
Avräkningskonto Fastighetsägarna	10	<u>3 099 997</u>	<u>3 413 025</u>
Summa kortfristiga fordringar		3 385 347	3 802 540
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		<u>1 500 000</u>	-
Summa kortfristiga placeringar		1 500 000	-
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	<u>699 234</u>	<u>4 630 954</u>
Summa kassa och bank		699 234	4 630 954
Summa omsättningstillgångar		<u>5 584 581</u>	<u>8 433 494</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>171 383 370</u>	<u>169 448 557</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		170 826 952	170 826 952
Kapitaltillskott		3 231 326	3 231 326
Fond för yttre underhåll		10 365 826	12 894 383
Fond för balkonger		560 050	478 026
Summa bundet eget kapital		184 984 154	187 430 687
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-36 932 924	-36 115 412
Årets resultat		-1 882 028	-3 346 069
Summa fritt eget kapital		-38 814 952	-39 461 481
Summa eget kapital		146 169 202	147 969 206
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	13 728 000	6 295 000
Summa långfristiga skulder		13 728 000	6 295 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	12	9 448 648	12 415 398
Leverantörsskulder		380 396	509 299
Skatteskulder		30 349	34 780
Övriga skulder		11 211	12 127
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 615 564	2 212 747
Summa kortfristiga skulder		11 486 168	15 184 351
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		171 383 370	169 448 557

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 463 606	-2 713 901
Avskrivningar	3 510 445	842 604
Erlagd ränta och ränteintäkter	-418 423	-632 168
	<u>1 628 416</u>	<u>-2 503 465</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 628 416	-2 503 465
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	7 273	-7 253
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-1 403 109	514 224
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-128 903	-999 705
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-602 528	728 953
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-498 851	-2 267 246
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheten	-8 294 171	
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt	-	2 600 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 294 171	2 600 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna nya långfristiga lån	4 500 000	-
Amortering av låneskulder	-33 750	
Avsättningar	82 024	82 681
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 548 274	82 681
Årets kassaflöde	-4 244 748	415 435
Likvida medel vid årets början	8 043 979	7 628 544
Likvida medel vid årets slut	3 799 231	8 043 979

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) årsredovisning och koncernredovisning (K3). Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total

yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

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. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av

taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i antal års bedömda nyttjandetid

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>avskr / år</i>
Stomme & grund	160 år
Stamledning värme	80 år
Stamledning VA	50 år
Fasad	40 år
Fönster	40 år
Yttertak	40 år
El	50 år
Balkonger	50 år
Ventilation	20 år
Hissar	20-25 år
Gårdsbjälklager	100 år
Vitvaror	5 år
Bredbandsinstallation	20 år

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.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	5 901 793	5 597 973
Hyror	1 778 106	1 722 924
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	88 870	41 243
Vatten och värmeintäkter	20 004	20 004
Bredbandsintäkter	300 440	301 350
Övriga hyresintäkter	129 748	122 164
Avgift för andrahandsuthyrning	69 356	80 753
Övriga intäkter	125 476	191 051
Summa	8 413 793	8 077 462

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
Drift		
Fastighetsskötsel	270 383	98 180
Städning	307 973	24 056
Tillsyn, besiktning, kontroller	74 317	218 023
Trädgårdsskötsel	53 968	62 521
Snöröjning	7 238	7 238
Reparationer	1 199 230	1 039 652
El	257 223	232 505
Uppvärmning	1 454 535	1 207 405
Vatten	384 088	394 070
Sophämtning	358 741	335 396
Fastighetsförsäkring (Brandkontoret)	201 300	177 749
Självrisk	57 771	11 317
Fastighetsavgift bostäder	296 525	280 360
Fastighetsskatt lokaler	81 160	71 160
Tele- och datakommunikation	10 752	45 078
Övriga fastighetskostnader	31 185	136 702
Kabel-tv/Bredband/IT	244 914	322 991
Ekonomisk förvaltning	197 226	-
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	24 526	7 602
Panter och överlåtelser	112 618	65 673
Förvaltningsarvode teknik	217 737	-
Totalförvaltning	-	710 926
Teknisk förvaltning utöver avtal	57 490	27 809
Juridiska åtgärder	-	100 212
Övriga externa tjänster	22 641	24 579
	<u>5 923 541</u>	<u>5 601 204</u>
Underhåll		
Bostäder	-	208 875
Gemensamma utrymmen	-	3 142 131
Tvättstuga	-	4 270
Ventilation	-	80 843
Tak	-	279 162
Fönster	-	58 624
	-	<u>3 773 905</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>5 923 541</u>	<u>9 375 109</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Annonser/Reklam	-	4 513
Konsultarvode	2 384	90 064
Besiktningkostnader	18 007	32 755
Revisionsarvode	52 411	53 015
Summa	<u>72 802</u>	<u>180 347</u>

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	307 695	300 896
Sociala kostnader	<u>62 916</u>	<u>92 406</u>
	370 611	393 302

Föreningen har i likhet med föregående år ingen anställd personal

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	131 181 511	131 181 512
-Årets aktivering	8 294 171	-
-Mark	<u>50 117 304</u>	<u>50 117 304</u>
	189 592 986	181 298 816
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-20 374 896	-19 553 322
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-3 489 010</u>	<u>-821 574</u>
	-23 863 906	-20 374 896
Redovisat värde vid årets slut	<u>165 729 080</u>	<u>160 923 920</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	189 000 000	158 000 000
Mark	<u>236 116 000</u>	<u>257 116 000</u>
	425 116 000	415 116 000
Bostäder	417 000 000	408 000 000
Lokaler	<u>8 116 000</u>	<u>7 116 000</u>
	425 116 000	415 116 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2025	2024
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Inventarier	202 619	202 619
-Installationer	<u>428 672</u>	<u>428 672</u>
	631 291	631 291
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-545 148	-524 118
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-21 434</u>	<u>-21 030</u>
	-566 582	-545 148
Redovisat värde vid årets slut	<u>64 709</u>	<u>86 143</u>

Not 8 Andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
Redovisat värde vid årets slut	5 000	5 000

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	12 756	31 109
Inkasso Alektum	725	726
Övriga fordringar	-	30 045
	<u>13 481</u>	<u>61 880</u>

Not 10 Övriga Fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	3 099 997	3 413 025
Redovisat värde vid årets slut	<u>3 099 997</u>	<u>3 413 025</u>

Not 11 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Nordea sparkonto	684 386	-
Nordea företagskonto	14 848	4 630 954
Summa	<u>699 234</u>	<u>4 630 954</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2025-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2024-12-31
Nordea	2026-05-29	2,38	3 153 648		3 153 648
Nordea	2027-04-21	2,67	9 261 750		9 261 750
Nordea	2026-04-15	4,11	6 295 000		6 295 000
	2028-03-15	3,31	4 466 250	4 466 250	-
Summa			<u>23 176 648</u>	<u>4 466 250</u>	<u>18 710 398</u>

* Varav kortfristig del	<u>-9 448 648</u>
Varav långfristig del	<u>13 728 000</u>

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>122 115 216</u>	<u>122 115 216</u>
Summa ställda säkerheter	122 115 216	122 115 216

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Anders Nilsson
Ordförande

Anna Henningsson

Pernilla Tenje

Magdalena Wijk

Hans Dam

Filip Nykvist

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Fredrik Åborg
Auktoriserad 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 resulta-

tet 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 pantar* 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.





Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.04.2026 12:24

SENT BY OWNER:

André Nilsson - 31.03.2026 15:24

DOCUMENT ID:

r1lJzjBFobg

ENVELOPE ID:

S1AesrFs-e-r1lJzjBFobg

DOCUMENT NAME:

Ver 1.0 ÅRS 2025.pdf

22 pages

SHA-512:

12852e8535ec2260649857cbca9815a6a8038b0986492
8e88767909a891ade72d69032c150c93ba03b8b22be39
54b73f156d0683a1db9ca09e8e3480d1889b69

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS NILSSON [REDACTED]	 Signed Authenticated	31.03.2026 15:53 31.03.2026 15:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/09/25) IP: 92.244.26.141
2. Hans Peter Dam [REDACTED]	 Signed Authenticated	31.03.2026 17:30 31.03.2026 17:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/07/12) IP: 92.244.26.157
3. Anna Karin Maria Henning sson [REDACTED]	 Signed Authenticated	31.03.2026 20:43 31.03.2026 20:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/07/16) IP: 94.234.93.131
4. ROLF FILIP SEBASTIAN N YKVIST [REDACTED]	 Signed Authenticated	01.04.2026 07:38 01.04.2026 07:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/03/26) IP: 172.225.210.229
5. Anna Pernilla Tenje [REDACTED]	 Signed Authenticated	01.04.2026 07:46 01.04.2026 07:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/06/19) IP: 92.244.26.61
6. MAGDALENA WIJK [REDACTED]	 Signed Authenticated	01.04.2026 12:21 01.04.2026 12:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/09/07) IP: 78.41.240.16
7. FREDRIK ÅBORG [REDACTED]	 Signed Authenticated	01.04.2026 12:24 01.04.2026 12:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/04/27) IP: 31.208.99.66

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

📎 Attachments

No attachments 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

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 RÅFSAN 4,5 & 6

Org.nr 716422-0381

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÅFSAN 4,5 & 6 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÅFSAN 4,5 & 6s finansiella ställning per den 31 december 2025 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed 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 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 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 för LCE 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 för LCE 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 RÅFSAN 4,5 & 6 för år 2025 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 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÅFSAN 4,5 & 6 enligt god revisionssed 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.

Revisorns 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 överträdelse 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Åborg

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.04.2026 12:25

SENT BY OWNER:

André Nilsson - 31.03.2026 16:43

DOCUMENT ID:

HJkcTLKjbg

ENVELOPE ID:

BypFp8KsZe-HJkcTLKjbg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÄF
SAN 4,5 & 6 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

d2552ed23d4420313df862aa6a2ef6143e9aa9794fb54c
93bb939cee8436e57dca3524eb36c000b6d44b00ea466
c0d1b285a7dbccd4f5bb3c5c9074a8d84fe33

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK ÅBORG	Signed	01.04.2026 12:25	eID	Swedish BankID (DOB: 1971/04/27)
fredrik.aborg@mtrevision.se	Authenticated	01.04.2026 12:23	Low	IP: 31.208.99.66

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

Attachments

No attachments 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

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