

Årsredovisning 2025

Brf Råfsan 153

769633-1136



Välkommen till årsredovisningen för Brf Räfsan 153

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-10-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-11-29 och nuvarande stadgar registrerades 2022-08-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Räfsan 7	2018	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1931.

Föreningen har 7 hyreslägenheter och 58 bostadsrätter om totalt 3 233 kvm och 4 lokaler om 1 733 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sven Alf Joakim Eleby	Ordförande
Erika Berglund	Styrelseledamot
Fabian Berne	Styrelseledamot
Karin Ives	Styrelseledamot
Karin Lena Hillevi Berglund	Styrelseledamot
Kristofer Arbeus	Styrelseledamot
Albin Gereon Elebring	Suppleant
Fanny Uvemo	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Andreas Wassberg Auktoriserad revisor Edlund & Partners AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2018 ● Byte tak
- 2019 ● Stambyte
- 2022 ● Renovering gårdbjälklag
- 2025 ● Fasadrenovering mot gatan inklusive fönster och franska balkonger

Planerade underhåll

- 2027 ● Fasadrenovering gårdsfasader inklusive fönster

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 83 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 85 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 050 579	4 827 544	4 249 699	3 349 779
Resultat efter fin. poster	-1 834 776	-592 120	54 975	-5 517 506
Soliditet (%)	68	69	68	66
Yttre fond	150 979	150 979	150 979	106 976
Taxeringsvärde	152 179 000	150 979 000	150 979 000	150 979 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	898	860	743	632
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	45,4	51,2	49,5	52,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	19 183	19 235	19 545	21 348
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 141	11 171	11 201	12 037
Sparande / kvm totalyta, kr	343	63	201	46
Elkostnad / kvm totalyta, kr	20	18	19	22
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	128	133	123	116
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	38	37	27	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	186	187	169	161
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,53	3,71	2,05	1,45
Räntekänslighet (%)	21,35	22,37	26,31	33,80

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar förlust p g a att vi gjort en fasadrenovering mot gatan som redovisats som underhåll under 2025 och ej periodiserats över tid.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	158 737 050	-	-	158 737 050
Upplåtelseavgifter	5 685 630	-	-	5 685 630
Fond, yttre underhåll	150 979	-	-	150 979
Balanserat resultat	-39 641 024	-592 120	-	-40 233 145
Årets resultat	-592 120	592 120	-1 834 776	-1 834 776
Eget kapital	124 340 514	0	-1 834 776	122 505 738

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-40 233 145
Årets resultat	-1 834 776
Totalt	-42 067 921

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	152 179
Att från yttre fond i anspråk ta	-150 979
Balanseras i ny räkning	-42 069 121
	-42 067 921

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 050 579	4 827 544
Övriga rörelseintäkter	3	651 436	12 617
Summa rörelseintäkter		5 702 015	4 840 161
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 580 091	-1 959 737
Övriga externa kostnader	9	-210 386	-387 934
Personalkostnader	10	-115 902	-112 956
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-745 428	-745 428
Summa rörelsekostnader		-5 651 807	-3 206 055
RÖRELSERESULTAT		50 208	1 634 106
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	69 211	13 133
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-1 954 195	-2 239 359
Summa finansiella poster		-1 884 984	-2 226 226
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 834 776	-592 120
ÅRETS RESULTAT		-1 834 776	-592 120

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13, 19	175 175 194	175 906 450
Maskiner och inventarier	14	77 315	91 487
Summa materiella anläggningstillgångar		175 252 509	175 997 937
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		175 252 509	175 997 937
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		187 994	197 805
Övriga fordringar	15	114 257	89 351
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	47 600	44 438
Summa kortfristiga fordringar		349 851	331 594
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 549 262	4 930 754
Summa kassa och bank		3 549 262	4 930 754
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 899 113	5 262 348
SUMMA TILLGÅNGAR		179 151 622	181 260 285

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		164 422 680	164 422 680
Fond för yttre underhåll		150 979	150 979
Summa bundet eget kapital		164 573 659	164 573 659
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-40 233 145	-39 641 024
Årets resultat		-1 834 776	-592 120
Summa fritt eget kapital		-42 067 921	-40 233 145
SUMMA EGET KAPITAL		122 505 738	124 340 514
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	30 000 000	0
Övriga långfristiga skulder		100 000	100 000
Summa långfristiga skulder		30 100 000	100 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	25 325 000	55 475 000
Leverantörsskulder		160 676	136 001
Skatteskulder		67 641	13 923
Övriga kortfristiga skulder		117 545	154 299
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	875 022	1 040 548
Summa kortfristiga skulder		26 545 884	56 819 771
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		179 151 622	181 260 285

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	50 208	1 634 106
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	745 428	745 428
	795 636	2 379 534
Erhållen ränta	69 211	13 133
Erlagd ränta	-2 132 611	-2 066 355
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 267 764	326 311
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 257	77 706
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	54 529	-92 180
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 231 492	311 838
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	3 200 000
Amortering av lån	-150 000	-150 000
Depositioner	0	100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-150 000	3 150 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 381 492	3 461 838
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 930 754	1 468 917
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 549 262	4 930 754

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Räfsan 153 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
Maskiner och inventarier	20,00 %
Installationer	6,67 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

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.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 587 691	2 480 104
Övriga årsavgifter	-45 500	-141 036
Hysesintäkter, bostäder	519 539	522 348
Hysesintäkter, lokaler	1 482 055	1 423 728
Hysesintäkter, p-platser	476 659	508 964
Övriga intäkter	30 135	33 436
Summa	5 050 579	4 827 544

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturering moms	2 031	12 619
Öres- och kronutjämning	5	-2
Erhållna bidrag	17 550	0
Återvunnen moms	631 850	0
Summa	651 436	12 617

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	59 285	66 849
Fastighetsskötsel utöver avtal	10 328	0
Städning	60 472	61 729
Besiktning och service	15 021	13 963
Trädgårdsarbete	549	225
Snöskottning	6 412	6 472
Summa	152 067	149 237

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	181 033	275 551
Summa	181 033	275 551

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	2 793 393	158 547
Summa	2 793 393	158 547

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	100 340	88 559
Uppvärmning	634 283	658 077
Vatten	187 665	182 517
Sophämtning	150 414	125 629
Summa	1 072 702	1 054 782

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	91 273	85 490
Övrigt	27 166	26 326
Kabel-TV/bredband	18 607	24 063
Fastighetsskatt	243 850	185 740
Summa	380 896	321 619

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	9 956	11 739
Övriga förvaltningskostnader	60 235	236 947
Juridiska kostnader	2 875	5 500
Revisionsarvoden	28 750	27 647
Ekonomisk förvaltning	108 570	106 102
Summa	210 386	387 934

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 196	85 950
Sociala avgifter	27 706	27 006
Summa	115 902	112 956

NOT 11, RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2025	2024
Ränteintäkter från bank	38 772	12 931
Ränteintäkter skattekonto	30 439	202
Summa	69 211	13 133

**NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 953 569	2 237 692
Övriga räntekostnader	626	1 667
Summa	1 954 195	2 239 359

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	180 949 120	180 949 120
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	180 949 120	180 949 120
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 042 670	-4 311 414
Årets avskrivning	-731 256	-731 256
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 773 926	-5 042 670
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	175 175 194	175 906 450
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>107 823 222</i>	<i>107 823 222</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	57 600 000	47 400 000
Taxeringsvärde mark	94 579 000	103 579 000
Summa	152 179 000	150 979 000

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	138 171	138 171
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	138 171	138 171
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-46 684	-32 512
Årets avskrivning	-14 172	-14 172
Utgående ackumulerad avskrivning	-60 856	-46 684
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	77 315	91 487

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	108 268	77 832
Övriga fordringar	5 989	11 519
Summa	114 257	89 351

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 053	4 248
Försäkringspremier	7 652	7 145
Kabel-TV/bredband	4 485	5 701
Förvaltning	27 410	27 344
Summa	47 600	44 438

NOT 17, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Danske Bank	2025-09-30	4,66 %		14 475 000
Danske Bank	2027-03-31	3,39 %	5 000 000	5 000 000
Danske Bank	2028-10-31	2,75 %	25 000 000	25 000 000
Danske Bank	2025-09-30	4,66 %		11 000 000
Danske Bank	2026-09-30	2,52 %	25 325 000	
Summa			55 325 000	55 475 000
Varav kortfristig del			25 325 000	55 475 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 325 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	720	515
Städning	2 844	2 891
El	8 788	9 840
Uppvärmning	85 324	85 239
Vatten	31 558	28 686
Löner	242 800	240 550
Sophämtning	17 327	10 313
Sociala avgifter	81 278	80 572
Utgiftsräntor	4 153	182 569
Förutbetalda avgifter/hyror	380 230	379 373
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Summa	875 022	1 040 548

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	60 000 000	60 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen kommer från och med år 2026 övergå till K3-regelverket (BFNAR 2012:1). Övergången innebär bland annat en förändrad syn på redovisning av underhåll och investeringar, där åtgärder som förlänger byggnadens livslängd eller höjer dess standard i större utsträckning kan komma att aktiveras och skrivas av över nyttjandeperioden. Detta kan medföra en jämnare resultatpåverkan över tid jämfört med nuvarande redovisningsprinciper

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-11.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm



Sven Alf Joakim Eleby
Ordförande



Erika Berglund
Styrelseledamot



Fabian Berne
Styrelseledamot



Karin Ives
Styrelseledamot



Karin Lena Hillevi Berglund
Styrelseledamot



Kristofer Arbeus
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.



Edlund & Partners AB
Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577761064

Dokument

Brf Räfsan 153, årsredovisning 2025-12-31
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2026-05-11 14:23:33 CEST (+0200) av E o P
Revision (EoPR)
Färdigställt 2026-05-11 18:21:34 CEST (+0200)

Initierare

E o P Revision (EoPR)
Edlund & Partners AB
ville.nilsson@edlundpartners.se

Signerare

Andreas Wassberg (AW)
Edlund & Partners AB
andreas@edlundpartners.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Aw'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf
Torgny Andreas Vassberg"
Signerade 2026-05-11 18:21:34 CEST (+0200)

Sven Alf Joakim Eleby (SAJE)
Brf Räfsan 153
joakim@artprojekt.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'SAJE'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven
Alf Joakim Eleby"
Signerade 2026-05-11 14:50:20 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577761064

Kristofer Arbeus (KA)
Brf Räfsan 153
k.arbeus@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KRISTOFER ARBEUS"
Signerade 2026-05-11 15:53:01 CEST (+0200)

Karin Lena Hillevi Berglund (KLHB)
Brf Räfsan 153
lenablund@gmail.com

Signerade 2026-05-11 18:08:16 CEST (+0200)

Karin Ives (KI)
Brf Räfsan 153
karin@ballbreaker.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karin
Charlotta Ives"
Signerade 2026-05-11 15:41:46 CEST (+0200)

Fabian Berne (FB)
Brf Räfsan 153
fabian@ogeborg.se



Fabian Berne

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FABIAN MARKUS BERNE"
Signerade 2026-05-11 14:38:27 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577761064

Erika Berglund (EB)
Brf Råfsan 153
ajmerika@gmail.com



A handwritten signature in blue ink that reads 'Erika Berglund'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ERIKA BERGLUND"
Signerade 2026-05-11 17:28:07 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Räfsan 153, org.nr 769633-1136

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Räfsan 153 för år 2025.

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 2025 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 för föreningen.

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.

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 på fel.

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

Våra 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi 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 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 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 för Brf Räfsan 153 för år 2025 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 betryggande 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, eller
- 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 överträdelse 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.

Revisionsberättelsen har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Östersund

Edlund & Partners AB



Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577723859

Dokument

RB 2025 Brf Räfsan 153
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-05-11 18:16:25 CEST (+0200) av E o P
Revision (EoPR)
Färdigställt 2026-05-11 18:20:06 CEST (+0200)

Initierare

E o P Revision (EoPR)
Edlund & Partners AB
ville.nilsson@edlundpartners.se

Signerare

Andreas Wassberg (AW)
Edlund & Partners AB
andreas@edlundpartners.se



A handwritten signature in blue ink, consisting of the letters 'AW' in a cursive style.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf
Torgny Andreas Vassberg"
Signerade 2026-05-11 18:20:06 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577723859

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

