



Välkommen till årsredovisningen för Brf Räfsan 3 i Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 1999-05-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-02-12 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-18 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Räfsan 3	2001	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Avgälden gäller i perioder om 10 år, nuvarande avgäldsperiod går ut och omförhandlas under 2026.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1987 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1993

Föreningen har 37 bostadsrätter om totalt 2 906 kvm. Byggnadens totalyta är 2 906 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Ängquist	Ordförande
Björne Hegefeldt	Kassör
Anne Teresiak	Suppleant
Sven Johan Sjöberg	Suppleant
Agnes Susan Sundin	Styrelseledamot
Olle Sundin	Styrelseledamot
Thom Sten Gottfrid Chewell	Styrelseledamot

Revisorer

Carina Toresson	Extern revisor	Toressons revision
Magnus Eriksson	Intern revisor	Medlem i Räfsan 3

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Utförda historiska underhåll

- 2009** ● Renovering av trapphus och entré färdigställdes
Fibernät installerades till fastigheten och LAN till alla lägenheter
Garageporten förstärktes
- 2009-2010** ● Totalrenovering av gården
- 2010** ● Nya utemöbler införskaffades
- 2010-2011** ● Ny nod för bredband, ett kommunalt initiativ
- 2011** ● Utökning av kodlås
- 2012** ● Spolning av avloppsstammar
Ny hiss
- 2014** ● Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)
- 2016** ● Ny undercentral installerades - Efterarbete har pågått åtminstone fram till 2018
- 2017** ● Målning av soprum
Utbyte av garagefläktar
- 2017-2018** ● Ny underhållsplan etablerad
Injustering av undercentralen pga. ineffektivitet och missljud
- 2018** ● Stamspolning genomfördes
Besiktning av balkonger - Okulär besiktning av teknikansvarig och inga större underhåll eller reparationsbehov har upptäckts
6 nya MC- och mopedplatser märktes upp i garaget
Garageport servad och besiktigad
Värmekablar på taket reparerade och besiktigade
Målning entré- och soprumsdörrar mm

- 2019** ● Komplettering av snörasskydd monterat på taket
Säkerhetsvajer på taket för säkerhet
- 2020** ● Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) - Samt rensning och injustering av hela ventilationssystemet.
Radiatorventiler och termostater byts i alla lägenheter
Källsortering införs
Målning av tak
- 2021** ● Renovering av staket
Utbyte av slitagedelar i hissen
Byte av armaturer i trapphus - Bättre ljus och ökad energieffektivitet
- 2023** ● Renovering av garage och skyddsrum, utbyte av ventilationsfläkt.
- 2024** ● Renovering av garage och skyddsrum. Stamspolning. Utbyte av armatur i garage och förråd.

Planerade underhåll

- 2025** ● Installation av el-laddning för fordon i garage

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Elinstallation	Katarina Elektriska
El och fjärrvärme	Fortum
Renovering garage å skyddsrum	BVA Group
Städning av trapphus	Danigo
Teknisk förvaltning	Storholmen
Vatten, återvinning, sophämtning	Stockholm Vatten och Avlopp

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-07-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 59 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 779 685	2 055 550	2 121 276	2 114 189
Resultat efter fin. poster	-377 881	-6 515 311	-47 455	-270 088
Soliditet (%)	90	87	99	99
Yttre fond	680 000	3 549 860	2 904 377	2 470 087
Taxeringsvärde	144 000 000	144 000 000	144 000 000	103 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	684	632	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70,7	87,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 858	2 409	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 858	2 409	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	261	117	196	192
Elkostnad per kvm totalyta, kr	51	77	69	57
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	128	110	82	88
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	31	25	23
Energikostnad per kvm totalyta, kr	218	218	177	168
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,35	1,17	-	-
Räntekänslighet (%)	2,72	3,81	-	-

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 har under 2024 haft en uppgörelse med BVA Group angående en tvist, avseende garagerenovering för 2023, den innebär att en överenskommen summa av avtalet innehölls av föreningen till dess att parterna hade löst tvisten. Parterna uppnådde en förlikning under 2024. Uppgårelsen innebar att delar av summan som innehållits av föreningen betalades under 2024. Vilket därför påverkar resultatet för 2024.

Föreningen valde att under 2024 genomföra, en icke budgeterad, renovering av belysning och armaturer i garage och förråd.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	41 602 375	-	-	41 602 375
Upplåtelseavgifter	23 135 826	-	-	23 135 826
Fond, yttre underhåll	3 549 860	-3 549 860	680 000	680 000
Balanserat resultat	-8 321 505	-2 965 451	-680 000	-11 966 957
Årets resultat	-6 515 311	6 515 311	-377 881	-377 881
Eget kapital	53 451 244	0	-377 881	53 073 363

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 286 956
Årets resultat	-377 881
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-680 000
Totalt	-12 344 838

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	552 135
Balanseras i ny räkning	-11 792 703

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 779 685	2 055 550
Övriga rörelseintäkter	3	32 962	43 752
Summa rörelseintäkter		2 812 647	2 099 302
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 168 901	-7 610 572
Övriga externa kostnader	9	-115 103	-180 944
Personalkostnader	10	-74 187	-74 185
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-583 632	-583 632
Summa rörelsekostnader		-2 941 824	-8 449 333
RÖRELSERESULTAT		-129 176	-6 350 031
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 298	15 142
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-270 003	-180 422
Summa finansiella poster		-248 705	-165 280
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-377 881	-6 515 311
ÅRETS RESULTAT		-377 881	-6 515 311

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	57 625 998	58 147 842
Markanläggningar	13	249 976	311 764
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		57 875 974	58 459 606
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		57 875 974	58 459 606
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		40 578	53 990
Övriga fordringar	15	1 196 143	2 427 404
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	156 489	147 245
Summa kortfristiga fordringar		1 393 210	2 628 639
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 393 210	2 628 639
SUMMA TILLGÅNGAR		59 269 184	61 088 245

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		64 738 201	64 738 201
Fond för yttre underhåll		680 000	3 549 860
Summa bundet eget kapital		65 418 201	68 288 061
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 966 957	-8 321 505
Årets resultat		-377 881	-6 515 311
Summa fritt eget kapital		-12 344 838	-14 836 817
SUMMA EGET KAPITAL		53 073 363	53 451 244
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 400 000	7 000 000
Leverantörsskulder		247 192	129 819
Skatteskulder		119 103	114 996
Övriga kortfristiga skulder		22 932	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	406 594	392 186
Summa kortfristiga skulder		6 195 821	7 637 001
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 269 184	61 088 245

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-129 176	-6 350 031
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	583 632	583 632
	454 456	-5 766 399
Erhållen ränta	21 298	15 142
Erlagd ränta	-279 286	-169 644
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	196 468	-5 920 901
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	374 526	-433 838
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	168 103	143 691
Kassaflöde från den löpande verksamheten	739 097	-6 211 048
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	7 000 000
Amortering av lån	-1 600 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 600 000	7 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-860 903	788 952
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 980 781	1 191 830
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 119 878	1 980 781

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Råfsan 3 i Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	0,5 - 5 %
Markanläggningar	5 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 988 082	1 837 100
Hysesintäkter garage	429 000	128 250
Hysesintäkter garage, moms	331 031	69 324
Hysesintäkter p-plats	0	4 800
Hysesintäkter p-plats, moms	0	2 050
Elintäkter laddstolpe	3 462	3 126
Elintäkter laddstolpe moms	3 533	0
Intäkter solel, moms	11 139	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	0	400
Fakturerade kostnader	0	5 857
Pantsättningsavgift	1 146	1 533
Överlåtelseavgift	1 433	0
Administrativ avgift	343	0
Andrahandsuthyrning	10 516	3 110
Summa	2 779 685	2 055 550

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	1	0
Elstöd	0	41 652
Övriga erhållna bidrag	3 330	0
Övriga intäkter	0	-2 400
Försäkringsersättning	24 838	0
Återbäring försäkringsbolag	4 793	4 500
Summa	32 962	43 752

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	41 069	50 436
Fastighetsskötsel utöver avtal	132 512	621
Larm och bevakning	0	163
Städning enligt avtal	42 034	43 333
Städning utöver avtal	13 075	649
Besiktningar	10 817	0
Hissbesiktning	4 249	3 863
Gårdkostnader	2 560	2 266
Gemensamma utrymmen	1 971	6 871
Sopphantering	6 766	6 583
Snöröjning/sandning	11 825	17 146
Serviceavtal	21 199	15 805
Mattvätt/Hyrmattor	8 294	5 584
Fordon	0	5 531
Förbrukningsmaterial	22 291	7 062
Summa	318 661	165 913

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	7 581
Tvättstuga	506	18 214
Dörrar och lås/porttele	8 534	15 258
Övriga gemensamma utrymmen	16 250	8 975
VVS	40 634	18 648
Värmeanläggning/undercentral	0	2 369
Ventilation	2 750	3 063
Hissar	0	7 006
Fönster	0	3 520
Garage/parkering	6 000	0
Vattenskada	0	7 438
Skador/klotter/skadegörelse	3 625	1 518
Summa	78 299	93 591

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	69 038	4 500
Tvättstuga	57 621	0
VVS	30 000	0
Ventilation	0	103 225
Elinstallationer	161 250	0
Garage/parkering	234 226	6 047 677
Summa	552 135	6 155 402

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	148 730	222 772
Uppvärmning	371 655	318 413
Vatten	113 674	90 946
Sophämtning/renhållning	86 082	74 791
Summa	720 141	706 922

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	58 011	52 304
Tomträttsavgäld	331 400	331 400
Kabel-TV	9 060	8 508
Bredband	40 885	37 740
Fastighetsskatt	60 310	58 793
Summa	499 666	488 745

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	2 992	11 863
Inkassokostnader	514	509
Revisionsarvoden extern revisor	22 125	22 125
Fritids och trivselkostnader	0	4 726
Föreningskostnader	4 569	5 808
Förvaltningsarvode enl avtal	69 300	66 480
Överlåtelsekostnad	2 744	0
Pantsättningskostnad	2 580	1 576
Administration	4 598	17 282
Konsultkostnader	0	44 845
Föreningsavgifter	5 681	5 730
Summa	115 103	180 944

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Arbetsgivaravgifter	14 187	14 185
Summa	74 187	74 185

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	269 973	180 318
Dröjsmålsränta	30	35
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	69
Summa	270 003	180 422

NOT 12, BYGGNAD

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	68 147 613	68 147 613
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	68 147 613	68 147 613
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 999 771	-9 477 927
Årets avskrivning	-521 844	-521 844
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 521 615	-9 999 771
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	57 625 998	58 147 842
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	54 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde mark	90 000 000	90 000 000
Summa	144 000 000	144 000 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 235 846	1 235 846
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 235 846	1 235 846
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-924 082	-862 294
Årets avskrivning	-61 788	-61 788
Utgående ackumulerad avskrivning	-985 870	-924 082
Utgående restvärde enligt plan	249 976	311 764

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 845	12 845
Utgående anskaffningsvärde	12 845	12 845
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 845	-12 845
Utgående avskrivning	-12 845	-12 845
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	63 577	57 027
Momsavräkning	0	389 596
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	12 688	0
Transaktionskonto	276 540	916 473
Borgo räntekonto	843 338	1 064 308
Summa	1 196 143	2 427 404

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	182	432
Förutbet försäkr premier	61 721	58 011
Förutbet kabel-TV	2 301	2 265
Förutbet tomträtt	82 850	82 850
Förutbet bredband	9 435	3 145
Upplupna intäkter	0	542
Summa	156 489	147 245

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek AB	2025-03-27	3,49 %	400 000	1 000 000
Stadshypotek AB	Löst		0	1 000 000
Stadshypotek AB	2025-03-27	3,49 %	5 000 000	5 000 000
Summa			5 400 000	7 000 000
Varav kortfristig del			5 400 000	7 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 400 000 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	331	0
Uppl kostn el	10 327	25 067
Uppl kostnad Värme	54 819	44 893
Uppl kostn räntor	1 495	10 778
Uppl kostn vatten	18 964	15 195
Uppl kostnad Sophämtning	5 418	0
Uppl kostnad arvoden	60 000	60 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 852	18 850
Förutbet hyror/avgifter	236 388	217 403
Summa	406 594	392 186

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	26 000 000	26 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Stockholm

Björne Hegefeldt
Kassör

Olle Sundin
Styrelseledamot

Per Ängquist
Ordförande

Susan Sundin
Styrelseledamot

Thom Chewell
Styrelseledamot

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

Carina Toresson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2025 11:36

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 09.05.2025 12:43

DOCUMENT ID:

HJZAI3Usxl

ENVELOPE ID:

BJC12Uigeg-HJZAI3Usxl

DOCUMENT NAME:

Brf Räfsan 3 i Stockholm, 769604-3632 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. OLLE SUNDIN olle@sundinswe.com	 Signed Authenticated	11.05.2025 18:34 11.05.2025 18:32	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.238.217
2. AGNES SUSAN SUNDIN susan@sundinswe.com	 Signed Authenticated	11.05.2025 18:50 09.05.2025 14:41	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.238.217
3. Per Ångquist per@angquist.com	 Signed Authenticated	12.05.2025 17:00 12.05.2025 16:59	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.48.47
4. BJÖRNE HEGEFELDT hegefeldt@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2025 10:22 12.05.2025 17:53	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
5. Thom Sten Gottfrid Chewell thom.chewell@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2025 11:14 13.05.2025 11:13	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.46.172
6. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	13.05.2025 11:36 13.05.2025 11:36	eID Low	Swedish BankID IP: 2.71.58.178

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

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 Räfsan 3 i Stockholm, org.nr 769604-3632.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Räfsan 3 i Stockholm för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 BRF Räfsan 3 i Stockholm för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 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 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

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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 överträdelser 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2025 11:36

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 09.05.2025 12:43

DOCUMENT ID:

SkQRI3Loeex

ENVELOPE ID:

rkxALn8oxge-SkQRI3Loeex

DOCUMENT NAME:

RB BRF Ra?fsan 3 i Stockholm 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	 Signed	13.05.2025 11:36	eID	Swedish BankID
info@toressonrevision.se	Authenticated	13.05.2025 11:36	Low	IP: 2.71.58.178

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

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