

Årsredovisning 2025

Brf Råfsan 10

716460-3156



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Räfsan 10

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
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 1990-02-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-22 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 10	2014	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1975.

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1 642 kvm och 4 lokaler om 154 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 167 kvm.

Styrelsens sammansättning

Emma Danielsson	Ordförande
Alexander Boukaras	Styrelseledamot
Helén Sjölander	Styrelseledamot
Magnus Klang	Styrelseledamot
Oscar Nöjd	Styrelseledamot
Filippa Rogvall	Suppleant

Valberedning

Fredrik Dannemann
Karl Ekholm

Firmateckning

Styrelsen två i förening

Revisorer

Magnus Wennlöf Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2015 ● Byte av värmeväxlare
- 2016 ● Åtgärd av takläckage
- 2017 ● Renovering av gårdsbjälklag
- 2020 ● OVK Åtgärder
- 2020-2021 ● Maskinpark tvättstuga
- 2021-2022 ● Stamspolning
- 2022 ● Exploatering och försäljning av råvind, takrenovering samt brandsäkring av dörrar
- 2023 ● Byte av delar av undercentralen för vattentryck
- 2024 ● OVK åtgärd pizzerialokal
Målning och underhåll av entréer samt portar mot gatan
- 2025 ● Maskinpark tvättstuga (mangel)
Byte av lås och nycklar (entréer och allmänna utrymmen)
Renovering fönster
OVK

Planerade underhåll

- 2025-2026 ● Renovering bjälklag källare samt omvandling av garage till hyreslokal
- 2026 ● OVK Åtgärder
- 2027 ● Fjärrvärmecentral
Stamspolning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har under året sett över underhållsbehovet för fastigheten och gör löpande justeringar i underhållsplanen. Året började med renovering av fönster för både medlemmar och hyresgäster (not 6) och efter det har en OVK gjorts (not 4). Åtgärder från OVK (sätta in friskluftsventiler) kommer ske under 2026.

Föreningen har även fått startbesked för renovering av källaren som kommer bli en lokal som hyrs ut. Hyresgäst är redan kontrakterad och är med och bekostar renoveringen. Första fakturan för renoveringen kom under 2025 men betalas först 2026, därför har leverantörskulderna ökat kraftigt.

Under 2025 gjordes även en omprövning av tidigare deklarerad moms (2019-2025) baserat på dom från högsta förvaltningsdomstolen. Det innebar att föreningen fick tillbaka drygt 200 000 kr.

Fastheten fick även ett nytt, högre, taxeringsvärde efter beslut av skatteverket i samband med den regelbundna deklarationen.

Förändringar i avtal

Föreningens hyresgäster har fått sin hyra indexjusterad enligt avtal.

Övriga uppgifter

Föreningen har under året på egen hand gjort underhåll på gård och entréer samt köpt nya lampor till entréer och möbler till gården.

I samband med renoveringen av källaren kommer det även byggas ett cykelförråd med tak på gården för vilket föreningen fått bygglov under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 35 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 593 108	1 562 312	1 317 431	1 302 198
Resultat efter fin. poster	-2 862 005	-819 781	-1 498 265	-2 355 248
Soliditet (%)	90	94	89	89
Yttre fond	-	-	935 613	1 853 951
Taxeringsvärde	77 343 000	74 849 000	74 849 000	48 624 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	743	744	618	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	63,6	77,4	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 237	2 271	5 137	5 137
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 453	1 827	4 132	4 132
Sparande / kvm totalyta, kr	90	22	-100	-326
Elkostnad / kvm totalyta, kr	39	38	41	73
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	144	172	135	120
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	47	52	36	29
Energikostnad / kvm totalyta, kr	229	263	212	222
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,40	2,62	4,06	-
Räntekänslighet (%)	4,36	3,05	-	-

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.

Uppllysning vid förlust

Under verksamhetsåret har föreningen haft kostnader för nödvändigt planerat underhåll av fönster samt påbörjat renovering av bjälklag i källaren. Fönsterrenovering har legat i underhållsplanen sedan länge. Bjälklagen är utdömda och källaren har varit avstängd en längre tid på grund av detta.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	72 885 994	-	-	72 885 994
Upplåtelseavgifter	3 269 811	-	-	3 269 811
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Direkt kapitaltillskott	1 344 451	-	-	1 344 451
Balanserat resultat	-6 510 198	-819 781	-	-7 329 979
Årets resultat	-819 781	819 781	-2 862 005	-2 862 005
Eget kapital	70 170 277	0	-2 862 005	67 308 271

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 329 979
Årets resultat	-2 862 005
Totalt	-10 191 985

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	463 500
Att från yttre fond i anspråk ta	-463 500
Balanseras i ny räkning	-10 191 985
	-10 191 985

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	1 593 109	1 562 312
Övriga rörelseintäkter	3	325 036	13 097
Summa rörelseintäkter		1 918 144	1 575 409
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 992 238	-1 701 854
Övriga externa kostnader	9	-279 253	-183 323
Personalkostnader	10	-76 800	-75 063
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-276 465	-282 816
Summa rörelsekostnader		-4 624 756	-2 243 056
RÖRELSERESULTAT		-2 706 611	-667 647
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 403	9 325
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-156 797	-161 460
Summa finansiella poster		-155 394	-152 135
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 862 005	-819 781
ÅRETS RESULTAT		-2 862 005	-819 781

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	72 280 793	72 490 253
Markanläggningar	13	1 224 605	1 280 261
Maskiner och inventarier	14	0	11 349
Summa materiella anläggningstillgångar		73 505 398	73 781 862
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		73 505 398	73 781 862
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 968	35 744
Övriga fordringar	15	917 388	705 324
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	61 973	53 347
Summa kortfristiga fordringar		1 003 329	794 415
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 003 329	794 415
SUMMA TILLGÅNGAR		74 508 727	74 576 277

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		76 155 805	76 155 805
Kapitaltillskott		1 344 451	1 344 451
Summa bundet eget kapital		77 500 256	77 500 256
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 329 979	-6 510 198
Årets resultat		-2 862 005	-819 781
Summa fritt eget kapital		-10 191 985	-7 329 979
SUMMA EGET KAPITAL		67 308 271	70 170 277
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		52 635	52 635
Summa långfristiga skulder		52 635	52 635
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 314 628	3 722 628
Leverantörsskulder		1 308 032	115 604
Skatteskulder		163 708	183 798
Övriga kortfristiga skulder		1 341	10 799
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	301 162	281 387
Balkongfond		58 950	39 150
Summa kortfristiga skulder		7 147 821	4 353 366
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 508 727	74 576 277

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 706 611	-667 647
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	276 465	282 816
	-2 430 147	-384 831
Erhållen ränta	1 403	40 384
Erlagd ränta	-152 860	-199 750
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 581 604	-544 197
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-457 285	14 695
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 178 718	188 710
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 860 170	-340 792
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Balkongfond	19 800	21 450
Upptagna lån	1 592 000	0
Amortering av lån	0	-4 697 721
Depositioner	0	52 635
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 611 800	-4 623 636
ÅRETS KASSAFLÖDE	-248 370	-4 964 428
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	704 986	5 669 414
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	456 615	704 985

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Råfsan 10 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 bredband, fondavsättningar, 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	0,50 - 1,67 %
Markanläggningar	3,33 %
Maskiner och inventarier	20 %

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 199 474	1 198 524
Hysesintäkter, lokaler	382 144	363 690
Kabel-TV/Bredband	2 015	0
Övriga intäkter	9 476	98
Summa	1 593 109	1 562 312

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	-3
Erhållna bidrag	990	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	41 082	13 100
Återvunnen moms	282 479	0
Övriga rörelseintäkter	486	0
Summa	325 036	13 097

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	47 348	34 437
Besiktning och service	86 634	21 217
Städning	46 228	44 903
Trädgårdsarbete	1 825	0
Snöskottning	3 595	8 946
Övrigt	6 336	6 415
Summa	191 966	115 918

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	44 053
Bostäder	2 213	0
Lokaler	11 305	0
Tvättstuga	36 668	2 331
Trapphus/port/entr	17 613	0
Källarutrymmen	34 220	10 224
Soprum/miljöanläggning	1 335	0
Dörrar och lås/porttele	23 079	18 755
VA	24 708	10 364
Värme	7 563	942
El	9 190	35 617
Hissar	23 028	40 516
Tak	3 451	3 573
Fönster	25 000	0
Garage och p-platser	0	8 681
Summa	219 373	175 055

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	19 740
Lokaler	1 153 550	282 397
Ventilation	0	250 000
Tak	0	22 303
Fönster	1 625 981	0
Garage och p-platser	0	8 212
Summa	2 779 531	582 652

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	83 608	77 357
Uppvärmning	311 017	351 183
Vatten	102 494	106 801
Sophämtning	136 302	137 578
Summa	633 421	672 920

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	37 140	18 204
Kabel-TV	8 168	6 005
Bredband	51 022	38 750
Arvode teknisk förvaltning	1 848	0
Fastighetsskatt	71 358	92 350
Summa	169 536	155 309

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	183 845	50 772
Förbrukningsmaterial	-800	7 103
Juridiska kostnader	14 585	57 881
Revisionsarvoden	41 772	37 090
Ekonomisk förvaltning	39 850	30 477
Summa	279 253	183 323

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 300
Sociala avgifter	18 000	17 763
Summa	76 800	75 063

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	153 594	159 148
Övriga räntekostnader	3 203	2 312
Summa	156 797	161 460

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	74 545 322	74 545 322
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	74 545 322	74 545 322
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 055 069	-1 845 609
Årets avskrivning	-209 460	-209 460
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 264 529	-2 055 069
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	72 280 793	72 490 253
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>35 856 154</i>	<i>35 856 154</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 719 000	26 225 000
Taxeringsvärde mark	48 624 000	48 624 000
Summa	77 343 000	74 849 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 669 830	1 669 830
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 669 830	1 669 830
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-389 569	-333 913
Årets avskrivning	-55 656	-55 656
Utgående ackumulerad avskrivning	-445 225	-389 569
Utgående restvärde enligt plan	1 224 605	1 280 261

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	88 490	88 490
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	88 490	88 490
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-77 141	-59 441
Årets avskrivning	-11 349	-17 700
Utgående ackumulerad avskrivning	-88 490	-77 141
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	11 349

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	208 331	338
Momsfordringar	252 442	0
Nabo Klientmedelskonto	454 245	351 024
Borgo	2 371	353 961
Summa	917 388	705 324

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 276	3 235
Fastighetsskötsel	12 457	11 971
Försäkringspremier	18 946	18 198
Kabel-TV	2 060	2 042
Bredband	8 525	7 750
Förvaltning	11 709	10 151
Summa	61 973	53 347

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-30	2,74 %	2 920 349	2 920 349
Stadshypotek	2026-01-29	2,89 %	321 279	321 279
Stadshypotek Handelsbanke	2026-01-14	2,89 %	481 000	481 000
Stadshypotek	2026-02-12	2,89 %	1 392 000	
Stadshypotek	2026-03-09	2,89 %	200 000	
Summa			5 314 628	3 722 628
Varav kortfristig del			5 314 628	3 722 628

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 314 628 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	14 414	5 479
El	7 187	7 256
Uppvärmning	42 749	39 831
Utgiftsräntor	10 312	6 375
Vatten	17 436	15 715
Löner	58 800	57 300
Sociala avgifter	17 763	17 763
Förutbetalda avgifter/hyror	132 501	131 668
Summa	301 162	281 387

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 996 900	14 996 900

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från 1 mars 2026 höjs avgifterna för boende med 10% för att ge utrymme till amortering samt förbättra föreningens ekonomiska resultat och som grund för framtida renoveringsbehov. Föreningen kommer även för 2026 göra komponentavskrivning i enlighet med K3 regelverk.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-01.

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

Stockholm

Emma Danielsson
Ordförande

Alexander Boukaras
Styrelseledamot

Helén Sjölander
Styrelseledamot

Magnus Klang
Styrelseledamot

Oscar Nöjd
Styrelseledamot

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

Magnus Wennlöf
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Räfsan 10
Org.nr. 716460-3156

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Räfsan 10 för år 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) 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 upphöra med 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 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 Räfsan 10 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 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 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 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Wennlöf

Auktoriserad revisor

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