

# Årsredovisning

BRF Räfsan nr 13  
Org nr: 7020028622

2025-01-01 – 2025-12-31

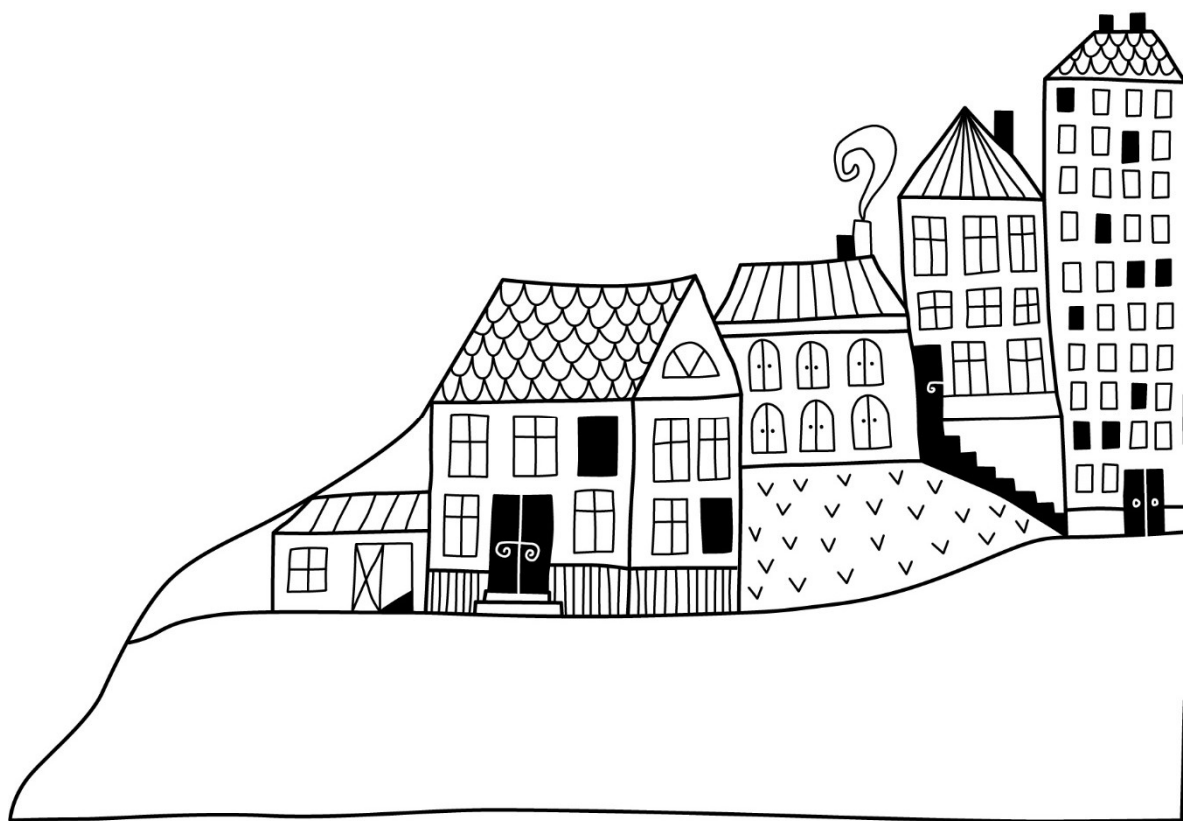




---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 8  |
| Balansräkning.....          | 9  |
| Balansräkning.....          | 10 |
| Kassaflödesanalys.....      | 11 |
| Noter.....                  | 12 |



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Räfsan nr 13 får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-12-09. Nuvarande stadgar registrerades 2018-03-19.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 004 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 017 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna fastigheten Räfsan 13 i Stockholms kommun. På fastigheterna finns en byggnad med 54 lägenheter samt 3 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1973. Fastigheternas adress är Södermannagatan 37-39 och Gotlandsgatan 72 i Stockholm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB.

### Lägenhetsfördelning

| Standard      | Antal |
|---------------|-------|
| 1 rum och kök | 18    |
| 2 rum och kök | 24    |
| 3 rum och kök | 12    |

Fördelningen visar ursprunglig lägenhetsfördelning.  
Över tid har en del lägenheter byggts om med färre eller flera rum.

### Dessutom tillkommer

| Användning      | Antal |
|-----------------|-------|
| Antal garage    | 30    |
| Antal p-platser | 5     |
| Antal lokaler   | 3     |

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Total tomtarea                | 996 m <sup>2</sup>   |
| Bostäder bostadsrätt          | 3 317 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea             | 3 317 m <sup>2</sup> |
| Garagelokaler                 | 830 m <sup>2</sup>   |
| Lokaler hyresrätt             | 602 m <sup>2</sup>   |
| Total lokalarea               | 1 432 m <sup>2</sup> |
| Årets taxeringsvärde          | 151 000 000 kr       |
| Föregående års taxeringsvärde | 150 600 000 kr       |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal:

| Leverantör                                | Avtal                   |
|-------------------------------------------|-------------------------|
| Assa Abloy                                | Garageport              |
| Brandskyddsansvarig, Brandsäkra Norden AB | Kontroll SBA/brandskydd |
| C-Sons Fläkt och Energi                   | Ventilation             |
| Elis Textil Service AB                    | Entrémattor             |
| Fortum Markets AB/Ellevio AB              | Fastighetsel            |
| HissGruppen AB                            | Hissar                  |
| Ij Fakturaservice, Ownit                  | Bredband                |
| Riksbyggen                                | Ekonomisk förvaltning   |
| Riksbyggen                                | Teknisk förvaltning     |
| Stockholm Exergi AB                       | Fjärrvärme              |
| Stockholm Vatten & Avfall                 | Sophantering            |
| Städcompagniet 56:An AB                   | Städ                    |
| Tele2 Sverige Aktiebolag                  | Kabel-TV                |
| Vi Rengör Sverige AB                      | Klottersanering         |
| Återvinningsbolaget i Stockholm/SVEA      | Matavfall               |
| Söderlås                                  | Låssystem               |

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 147 tkr och planerat underhåll för 35 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2025 och visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 230 tkr per år för de närmaste 30 åren. I det beloppet ingår utbyte av komponenter vilket inte avsättning till underhållsfonden ska täcka. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 64 tkr. Styrelsen anser att underhållsplanen är aktuell.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

**Tidigare utfört underhåll**

| Beskrivning                       | År   |
|-----------------------------------|------|
| Tvättstuga                        | 2020 |
| Garage, rivning väggar            | 2020 |
| Garagegolv                        | 2021 |
| Ventilation, injustering lokal    | 2022 |
| LED-belysning i allmänna utrymmen | 2022 |
| Installation laddstolpar          | 2022 |
| OVK                               | 2023 |
| Målning trapphus                  | 2024 |
| Installationer                    | 2024 |
| Fönsterbyte                       | 2024 |
| Fasadrenovering                   | 2024 |
| Stambyte                          | 2024 |

**Årets utförda underhåll (i kr)**

| Beskrivning                | Belopp |
|----------------------------|--------|
| Installation av nödtelefon | 35 190 |

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Roger Broberg              | Ordförande     |                                      |
| Anders Pettersson          | Sekreterare    |                                      |
| Alexander Borges           | Ledamot        |                                      |
| Viktor Hacksell            | Ledamot        |                                      |
| Daniel Spik                | Ledamot        |                                      |
| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
| Anita Eriksson             | Suppleant      |                                      |
| Stefan Petersson           | Suppleant      |                                      |

## Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b>       | <b>Uppdrag</b>                       | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Andreas Holman                   | Extern revisor                       |                                      |
| <b>Förtroendevalda revisorer</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |                                      |
| Mikael Meyer                     |                                      |                                      |
| <b>Revisorssuppleanter</b>       | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |                                      |
| Declan Kirk                      |                                      |                                      |
| <b>Valberedning</b>              | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |                                      |
| Sven Å Christianson              |                                      |                                      |
| Helene Borges                    |                                      |                                      |
| Viktoria Matsdotter Adamczak     |                                      |                                      |

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 81 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 79 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

Årsavgiften ändrades senast 2024-02-01 då den höjdes med 15%.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 965 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr**                              | 2025   | 2024   | 2023   | 2022  | 2021   |
|------------------------------------------------|--------|--------|--------|-------|--------|
| Nettoomsättning*                               | 5 577  | 5 081  | 4 704  | 3 137 | 2 591  |
| Resultat efter finansiella poster*             | 1 013  | -1 002 | 583    | -750  | -1 072 |
| Soliditet %*                                   | 14     | 12     | 13     | 30    | 34     |
| Likviditet %                                   | 7      | 4      | 17     | 13    | 24     |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 66     | 73     | 64     | 54    | 45     |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*     | 1 125  | 1 114  | 933    | 516   | 447    |
| Driftkostnader kr/kvm                          | 423    | 613    | 433    | 462   | 691    |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm           | 416    | 496    | 423    | 443   | 621    |
| Energikostnad kr/kvm*                          | 251    | 273    | 203    | 254   | 216    |
| Sparande kr/kvm*                               | 432    | 104    | 202    | 44    | -66    |
| Ränta kr/kvm                                   | 239    | 364    | 193    | 25    | 18     |
| Skuldsättning kr/kvm*                          | 8 496  | 8 917  | 8 901  | 2 762 | 2 762  |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 12 163 | 12 261 | 12 239 | 3 798 | 3 798  |
| Räntekänslighet %*                             | 10,8   | 11,0   | 13,1   | 7,4   | 8,5    |

\* obligatoriska nyckeltal

\*\* Nyckeltalen för 2025 är beräknade på lokalarea 1 432 kvm, tidigare år är beräknade på lokalarea 1 244 kvm.

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.



**Skuldsättning kr/kvm:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

**Räntekänslighet:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

**Förändringar i eget kapital**

| Eget kapital i kr                                  | Bundet               |                         |                        |                     | Fritt                  |                   |
|----------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
|                                                    | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Uppskrivnings-<br>fond | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
| Belopp vid årets början                            | 8 536 000            | 0                       | 0                      | 1 291 196           | -3 221 146             | -1 002 215        |
| Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut |                      |                         |                        | 0                   | 0                      |                   |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                   |                      |                         |                        |                     | -1 002 215             | 1 002 215         |
| Reservering underhållsfond                         |                      |                         |                        | 63 800              | -63 800                |                   |
| Ianspråktagande av underhållsfond                  |                      |                         |                        | -35 190             | 35 190                 |                   |
| Årets resultat                                     |                      |                         |                        |                     |                        | 1 012 749         |
| <b>Vid årets slut</b>                              | <b>8 536 000</b>     | <b>0</b>                | <b>0</b>               | <b>1 319 806</b>    | <b>-4 251 971</b>      | <b>1 012 749</b>  |

**Resultatdisposition**

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -4 223 361        |
| Årets resultat                          | 1 012 749         |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -63 800           |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 35 190            |
| <b>Summa</b>                            | <b>-3 239 221</b> |

Styrelsen  
föreslår följande  
behandling av  
den ansamlade  
förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**- 3 239 221**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 5 576 965                | 5 081 356                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 80 588                   | 10 503                   |
| <b>Summa</b>                                                                |       | <b>5 657 553</b>         | <b>5 091 859</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -2 009 157               | -2 796 384               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -377 283                 | -451 654                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -121 512                 | -227 968                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 003 981               | -821 378                 |
| Övriga rörelsekostnader                                                     | Not 8 | 0                        | -121 314                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-3 511 933</b>        | <b>-4 418 697</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>2 145 621</b>         | <b>673 162</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 1 381                    | 6 241                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -1 134 253               | -1 681 617               |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>-1 132 872</b>        | <b>-1 675 377</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>1 012 749</b>         | <b>-1 002 215</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>1 012 749</b>         | <b>-1 002 215</b>        |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                   |        | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 10 | 44 856 180        | 45 826 660        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | Not 11 | 212 167           | 245 667           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>45 068 346</b> | <b>46 072 327</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>45 068 346</b> | <b>46 072 327</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Övriga fordringar                             | Not 12 | 78 474            | 86 663            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 13 | 183 725           | 194 993           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>262 199</b>    | <b>281 656</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                |        | 2 849 173         | 983 974           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>2 849 173</b>  | <b>983 974</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>3 111 372</b>  | <b>1 265 630</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |        | <b>48 179 719</b> | <b>47 337 957</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                     | 2025-12-31                  | 2024-12-31                  |
|-------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>       |                             |                             |
| <strong>Eget kapital</strong>                   |                             |                             |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |                             |                             |
| Medlemsinsatser                                 | 8 536 000                   | 8 536 000                   |
| Fond för yttre underhåll                        | 1 319 806                   | 1 291 196                   |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      | <strong>9 855 806</strong>  | <strong>9 827 196</strong>  |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |                             |                             |
| Balanserat resultat                             | -4 251 970                  | -3 221 146                  |
| Årets resultat                                  | 1 012 749                   | -1 002 215                  |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       | <strong>-3 239 221</strong> | <strong>-4 223 361</strong> |
| <strong>Summa eget kapital</strong>             | <strong>6 616 584</strong>  | <strong>5 603 835</strong>  |
| <strong>SKULDER</strong>                        |                             |                             |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |                             |                             |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | Not 14                      | 0                           |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     | <strong>0</strong>          | <strong>6 946 316</strong>  |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |                             |                             |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | Not 14                      | 40 346 316                  |
| Leverantörsskulder                              |                             | 191 752                     |
| Skatteskulder                                   |                             | 19 618                      |
| Övriga skulder                                  | Not 15                      | 26 991                      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 16                      | 978 457                     |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     | <strong>41 563 135</strong> | <strong>34 787 806</strong> |
| <strong>Summa eget kapital och skulder</strong> | <strong>48 179 719</strong> | <strong>47 337 957</strong> |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                                   | 2025/2025                  | 2024/2024                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| <strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>                                                     |                            |                             |
| Rörelseresultat                                                                               | 2 145 621                  | 673 162                     |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                           |                            |                             |
| Avskrivningar                                                                                 | 1 003 981                  | 821 378                     |
| Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar                                          |                            | 121 314                     |
|                                                                                               | <strong>3 149 601</strong> | <strong>1 615 853</strong>  |
| Erhållen ränta                                                                                | 1 381                      | 6 241                       |
| Erlagd ränta                                                                                  | -1 166 855                 | -1 743 195                  |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong> | <strong>1 984 128</strong> | <strong>-121 102</strong>   |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                                 |                            |                             |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                                     | 19 457                     | 159 052                     |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                                        | 186 615                    | -804 874                    |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>                                     | <strong>2 190 199</strong> | <strong>-766 924</strong>   |
| <strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                     |                            |                             |
| Investeringar i byggnader och mark                                                            | 0                          | -4 037 723                  |
| Investeringar i pågående byggnation                                                           | 0                          | 0                           |
| <strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>                                     | <strong>0</strong>         | <strong>-4 037 723</strong> |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                    |                            |                             |
| Amortering av lån                                                                             | -325 000                   | -925 000                    |
| Upptagna lån                                                                                  | 0                          | 1 000 000                   |
| <strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>                                    | <strong>-325 000</strong>  | <strong>75 000</strong>     |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                             |                            |                             |
| Årets kassaflöde                                                                              | 1 865 199                  | -4 729 647                  |
| Likvida medel vid årets början                                                                | 983 974                    | 5 713 621                   |
| Likvida medel vid årets slut                                                                  | 2 849 173                  | 983 974                     |



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. I årsredovisningen ingår värme och vatten. I årsavgifterna ingår värme, el, vatten och bredband.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar  | Avskrivningsprincip | Antal år |
|------------------------|---------------------|----------|
| Stomme, grund          | Linjär              | 100      |
| Stammar, värme         | Linjär              | 50       |
| Stammar, vatten        | Linjär              | 50       |
| Fasad                  | Linjär              | 50       |
| Balkonger              | Linjär              | 40       |
| Fönster                | Linjär              | 40       |
| Trapphus               | Linjär              | 50       |
| Hiss                   | Linjär              | 30       |
| Bredband               | Linjär              | 7        |
| Ventilation            | Linjär              | 25       |
| Markanläggning, garage | Linjär              | 40       |
| Ombyggnad              | Linjär              | 7        |
| Tvättstugor, maskiner  | Linjär              | 7        |
| Tak                    | Linjär              | 40       |

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                  | 3 202 200                | 3 167 391                |
| Hyror, lokaler                         | 1 133 204                | 1 127 432                |
| Hyror, garage                          | 663 500                  | 439 640                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage     | -69 224                  | -36 726                  |
| Rabatter                               | 0                        | -280 518                 |
| Bränsleavgifter, bostäder              | 474 204                  | 474 204                  |
| Elavgifter                             | 10 594                   | 10 778                   |
| Kabel-tv-avgifter                      | 53 784                   | 53 784                   |
| Debiterad fastighetsskatt              | 81 544                   | 81 544                   |
| Övriga ersättningar                    | 27 165                   | 43 827                   |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -6                       | 0                        |
| <b>Summa nettoomsättning</b>           | <b>5 576 965</b>         | <b>5 081 356</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga rörelseintäkter              | 80 588                   | 10 503                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>80 588</b>            | <b>10 503</b>            |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -35 190                  | -532 327                 |
| Reparationer                         | -147 457                 | -306 001                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -223 096                 | -204 020                 |
| Försäkringspremier                   | -100 502                 | -89 734                  |
| Kabel- och digital-TV                | -64 709                  | -71 942                  |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -15 957                  | -14 271                  |
| Serviceavtal                         | -2 747                   | -38 739                  |
| Obligatoriska besiktningar           | -17 405                  | -4 578                   |
| Snö- och halkbekämpning              | 0                        | -23 116                  |
| Statuskontroll                       | -6 900                   | 0                        |
| Förbrukningsinventarier              | -2 191                   | -7 021                   |
| Fordons- och maskinkostnader         | 0                        | -1 044                   |
| Vatten                               | -265 216                 | -371 307                 |
| Fastighetsel                         | -408 324                 | -349 961                 |
| Uppvärmning                          | -518 678                 | -523 200                 |
| Sophantering och återvinning         | -116 345                 | -128 423                 |
| Förvaltningsarvode drift             | -84 441                  | -130 702                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-2 009 157</b>        | <b>-2 796 384</b>        |



**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -300 724                 | -277 776                 |
| IT-kostnader                               | -1 646                   | 0                        |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -33 283                  | -25 000                  |
| Övriga försäljningskostnader               | -3 158                   | -3 093                   |
| Övriga förvaltningskostnader               | -22 938                  | -69 335                  |
| Kreditupplysningar                         | -1 235                   | -9 245                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -5 586                   | -35 190                  |
| Telefon och porto                          | -2 866                   | -2 835                   |
| Konsultarvoden                             | 0                        | -22 405                  |
| Bankkostnader                              | -5 798                   | -6 775                   |
| Övriga externa kostnader                   | -50                      | 0                        |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-377 283</b>          | <b>-451 654</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -64 480                  | -60 960                  |
| Sammanträdesarvoden                                   | -23 015                  | -72 140                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -8 057                   | -47 311                  |
| Sociala kostnader                                     | -25 960                  | -47 557                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-121 512</b>          | <b>-227 968</b>          |

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar**

|                                                                                          | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                    | -970 481                 | -787 878                 |
| Avskrivning Installationer                                                               | -33 500                  | -33 500                  |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-1 003 981</b>        | <b>-821 378</b>          |

**Not 8 Övriga rörelsekostnader**

|                                              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förlust vid avyttring av anläggningstillgång | 0                        | -121 314                 |
| <b>Summa övriga rörelsekostnader</b>         | <b>0</b>                 | <b>-121 314</b>          |





**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -1 133 725               | -1 658 884               |
| Övriga räntekostnader                                   | -528                     | -1 358                   |
| Övriga finansiella kostnader                            | 0                        | -21 375                  |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-1 134 253</b>        | <b>-1 681 617</b>        |

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

|                         | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b> |                   |                   |
| Byggnader               | 47 316 715        | 13 182 474        |
| Mark                    | 4 287 500         | 4 287 500         |
|                         | <b>50 322 403</b> | <b>17 469 974</b> |

**Årets anskaffningar**

|           |          |                   |
|-----------|----------|-------------------|
| Byggnader | 0        | 34 134 241        |
|           | <b>0</b> | <b>34 134 241</b> |

**Avyttringar och utrangeringar**

|                                       |          |                   |
|---------------------------------------|----------|-------------------|
| Avyttring och utrangeringar byggnader | 0        | -1 281 812        |
|                                       | <b>0</b> | <b>-1 281 812</b> |

**Summa anskaffningsvärde vid årets slut**

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>50 322 403</b> | <b>50 322 403</b> |
|-------------------|-------------------|

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

|           |                   |                   |
|-----------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | -4 495 742        | -4 868 363        |
|           | <b>-4 495 742</b> | <b>-4 868 363</b> |

**Årets avskrivningar**

|                             |                 |                 |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader | -970 481        | -787 878        |
|                             | <b>-970 481</b> | <b>-787 878</b> |

**Årets utrangeringar**

|                            |          |                  |
|----------------------------|----------|------------------|
| Akkumulerade avskrivningar | 0        | 1 160 498        |
|                            | <b>0</b> | <b>1 160 498</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>-5 466 223</b> | <b>-4 495 743</b> |
|-------------------|-------------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>44 856 180</b> | <b>45 826 660</b> |
|-------------------|-------------------|

**Varav**

|           |            |            |
|-----------|------------|------------|
| Byggnader | 40 568 680 | 41 539 160 |
| Mark      | 4 287 500  | 4 287 500  |

**Taxeringsvärden**

|          |             |             |
|----------|-------------|-------------|
| Bostäder | 138 000 000 | 139 000 000 |
| Lokaler  | 13 000 000  | 11 600 000  |

**Totalt taxeringsvärde***varav byggnader**varav mark***151 000 000***62 000 000**89 000 000***150 600 00***45 600 000**96 000 000***Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

|                                                        | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Maskiner och inventarier                               | 335 000         | 335 000         |
| Inventarier och verktyg                                | 29 315          | 29 315          |
|                                                        | <b>364 315</b>  | <b>364 315</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                 |                 |
| Installationer                                         | 0               | 0               |
|                                                        | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>364 315</b>  | <b>364 315</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                 |                 |
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | -29 315         | -29 315         |
| Installationer                                         | -89 333         | -55 833         |
|                                                        | <b>-118 648</b> | <b>-85 148</b>  |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | 0               | 0               |
| Installationer                                         | -33 500         | -33 500         |
|                                                        | <b>-33 500</b>  | <b>-33 500</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                      |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | -29 315         | -29 315         |
| Installationer                                         | -122 833        | -89 333         |
|                                                        | <b>-152 148</b> | <b>-118 648</b> |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-152 148</b> | <b>-118 648</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>212 167</b>  | <b>245 667</b>  |
| <b>Varav</b>                                           |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | 0               | 0               |
| Installationer                                         | 212 167         | 245 667         |

**Not 12 Övriga fordringar**

|                                | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto                    | 78 474        | 86 663        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>78 474</b> | <b>86 663</b> |

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 107 110        | 100 502        |
| Förutbetalda driftkostnader                               | 0              | 14 250         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 76 615         | 73 528         |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 0              | 6 713          |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>183 725</b> | <b>194 993</b> |

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2025-12-31  | 2024-12-31       |
|------------------------------------------------------------------|-------------|------------------|
| Inteckningslån                                                   | 40 346 316  | 40 671 316       |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -40 346 316 | -33 725 000      |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>0</b>    | <b>6 946 316</b> |

Tabellen nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| SWEDBANK     | 2,33%      | 2026-02-28          | 3 000 000,00         | 0,00                    | 0,00               | 3 000 000,00         |
| SWEDBANK     | 2,33%      | 2026-02-28          | 5 000 000,00         | 0,00                    | 0,00               | 5 000 000,00         |
| SWEDBANK     | 2,33%      | 2026-02-28          | 7 000 000,00         | 0,00                    | 0,00               | 7 000 000,00         |
| SWEDBANK     | 2,37%      | 2025-12-28          | 200 000,00           | 0,00                    | 200 000,00         | 0,00                 |
| SWEDBANK     | 2,37%      | 2026-01-28          | 1 300 000,00         | 0,00                    | 0,00               | 1 300 000,00         |
| SWEDBANK     | 2,37%      | 2026-01-28          | 5 000 000,00         | 0,00                    | 0,00               | 5 000 000,00         |
| SWEDBANK     | 2,37%      | 2026-01-28          | 5 000 000,00         | 0,00                    | 0,00               | 5 000 000,00         |
| SWEDBANK     | 2,33%      | 2026-02-28          | 2 350 000,00         | 0,00                    | 0,00               | 2 350 000,00         |
| SWEDBANK     | 2,33%      | 2026-02-28          | 4 875 000,00         | 0,00                    | 125 000,00         | 4 750 000,00         |
| SWEDBANK     | 3,42%      | 2026-11-25          | 466 209,00           | 0,00                    | 0,00               | 466 209,00           |
| SWEDBANK     | 3,42%      | 2026-11-25          | 1 480 107,00         | 0,00                    | 0,00               | 1 480 107,00         |
| SWEDBANK     | 3,09%      | 2026-12-22          | 5 000 000,00         | 0,00                    | 0,00               | 5 000 000,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>40 671 316,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>325 000,00</b>  | <b>40 346 316,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns 11 lån med villkorsändringsdag under år 2026 (nästkommande räkenskapsår). Dessa redovisas som en kortfristig skuld trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed.

**Not 15 Övriga skulder**

|                             | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Mottagna depositioner       | 14 300        | 14 300        |
| Skuld för moms              | 12 691        | 46 997        |
| <b>Summa övriga skulder</b> | <b>26 991</b> | <b>61 297</b> |

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 32 542         | 32 310         |
| Upplupna räntekostnader                                   | 96 657         | 129 259        |
| Upplupna elkostnader                                      | 41 100         | 41 672         |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 66 157         | 55 609         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 72 491         | 67 543         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 29 205         | 24 963         |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 30 000         | 25 000         |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 103 540        | 102 835        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 237            | 0              |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 0              | 237            |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 506 529        | 374 456        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>978 457</b> | <b>853 883</b> |

**Not 17 Ställda säkerheter**

|                    | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------|------------|------------|
| Företagsinteckning | 40 797 000 | 41 797 000 |

**Not 18 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Föreningen gjorde i januari 2026 en extraamortering på 1 300 tkr. I övrigt har sedan räkenskapsårets utgång inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-09

Stockholm, datum enligt digital signatur

Roger Broberg, Ordförande

Anders Pettersson, Ledamot

Daniel Spik, Ledamot

Alexander Borges, Ledamot

Viktor Hacksell, Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur

Andreas Holman  
Extern revisor

Mikael Meyer  
Förtroendevald revisor





# Verifikat

Dokument-ID 09222115557577093801

## Dokument

303802 ÅR 2025

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2026-05-04 09:21:25 CEST (+0200) av Viktor Waldén (VW)

Färdigställt 2026-05-12 19:51:57 CEST (+0200)

## Initierare

Viktor Waldén (VW)

Riksbyggen

viktor.walden@riksbyggen.se

## Signerare

Roger Broberg (RB)

brobergroger08@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROGER BROBERG"

Signerade 2026-05-04 14:13:28 CEST (+0200)

Anders Pettersson (AP)

anders.pettersson@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Valentin Pettersson"

Signerade 2026-05-05 00:25:31 CEST (+0200)

Daniel Spik (DS)

daniel\_spik@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DANIEL SPIK"

Signerade 2026-05-08 21:07:28 CEST (+0200)

Alexander Borges (AB)

alexander@borges.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALEXANDER BORGES"

Signerade 2026-05-04 20:01:13 CEST (+0200)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557577093801

Viktor Hacksell (VH)  
viktor@famholm.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"VIKTOR HACKSELL"  
Signerade 2026-05-06 00:20:42 CEST (+0200)

Mikael Meyer (MM)  
mikael.meyer@se.gt.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Anders Mikael Meyer"  
Signerade 2026-05-08 21:48:11 CEST (+0200)

Andreas Holman (AH)  
andreas.holman@kungsbronborevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Andreas Mats Jacob Holman"  
Signerade 2026-05-12 19:51:57 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 Bostadsrättsföreningen Räfsan nr 13

Org.nr 702002-8622

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Räfsan nr 13 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Räfsan nr 13:s 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Räfsan nr 13 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt 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 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

## Andreas Holman

Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor

## Mikael Meyer

Förtroendevald revisor



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557577095868

## Dokument

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Räfsan nr 13  
2025-12-31  
Huvuddokument  
2 sidor  
Startades 2026-05-11 10:32:07 CEST (+0200) av Viktor  
Waldén (VW)  
Färdigställt 2026-05-12 19:51:12 CEST (+0200)

## Initierare

Viktor Waldén (VW)  
Riksbyggen  
viktor.walden@riksbyggen.se

## Signerare

Mikael Meyer (MM)  
mikael.meyer@se.gt.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Anders Mikael Meyer"  
Signerade 2026-05-11 12:09:23 CEST (+0200)

Andreas Holman (AH)  
andreas.holman@kungsbronborevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Andreas Mats Jacob Holman"  
Signerade 2026-05-12 19:51:12 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>



# BRF Räfsan nr 13

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Räfsan nr 13 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

