



Välkommen till årsredovisningen för Brf Räfsan 3 i Stockholm

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Räfsan 3 i Stockholm intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 2026-06-10. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-02-12 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Räfsan 3	2001	Stockholm

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

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1987 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1993.

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

Styrelsens sammansättning

Per Ängquist	Ordförande
Anne Teresiak	Suppleant
Sven Johan Sjöberg	Suppleant
Björne Hegefeldt	Styrelseledamot
Jakob Magnusson	Styrelseledamot
Olle Sundin	Styrelseledamot

Valberedning

Lilly Moazzami
Elias Aupeix

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen minst två styrelsemedlemmar i förening

Revisorer

Carina Toresson Revisor Toresson Revision AB
Magnus Eriksson Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2052.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2009** ● Fibernät installerades till fastigheten och LAN till alla lägenheter
Garageporten förstärktes
Renovering av trapphus och entré färdigställdes
- 2009-2010** ● Totalrenovering av gården
- 2010** ● Nya utemöbler införskaffades
- 2010-2011** ● Ny nod för bredband, ett kommunalt initiativ
- 2011** ● Utökning av kodlås
- 2012** ● Ny hiss
Spolning av avloppsstammar
- 2014** ● Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)
- 2016** ● Ny undercentral installerades - Efterarbete har pågått åtminstone fram till 2018
- 2017** ● Utbyte av garagefläktar
Målning av soprum
- 2017-2018** ● Injustering av undercentralen pga. ineffektivitet och missljud
Ny underhållsplan etablerad
- 2018** ● Målning entré- och soprumsdörrar mm

- 2018** ● Garageport servad och besiktigad
Värmekablar på taket reparerade och besiktigade
6 nya MC- och mopedplatser märktes upp i garaget
Stamspolning genomfördes
- 2019** ● Säkerhetsvajer på taket för säkerhet
Komplettering av snörasskydd monterat på taket
- 2020** ● Målning av tak
Källsortering införs
Radiatorventiler och termostater byts i alla lägenheter
Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) - Samt rensning och injustering av hela ventilationssystemet.
- 2021** ● Byte av armaturer i trapphus - Bättre ljus och ökad energieffektivitet
Renovering av staket
Utbyte av slitagedelar i hissen
- 2023** ● Renovering av garage och skyddsrum, utbyte av ventilationsfläkt.
- 2024** ● Renovering av garage och skyddsrum. Stamspolning. Utbyte av armatur i garage och förråd.
- 2025** ● Installation av el-laddning för fordon i garage
Utbyte av tvättmaskinerna

Avtal med leverantörer

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

Övrig verksamhetsinformation

Arborist konsulterad avseende träd på innergården. Inga åtgärder krävs för befintliga träd.

Underhållsplan korrelerad till långsiktig budget. Långsiktig plan för avgifts-utveckling upprättad. Underlaget medförde beslut om höjning av avgiften med 10% i juli 2025.

Tidigare skadestånd riktat mot föreningen från Brh, knuten till renovering av garage, har dragits tillbaka.

Installationen av laddnings-utrustning för elbilar genomförd under 2025 (ca 400 000 kr). Bidrag från Naturvårdsverket med 50% bekräftades under inledning av 2026.

Styrelsen har nogsamt bevakat grannföreningens renovering mot bakgrund av att säkerställa att Räfsan 3 inte ska drabbas av skador och olägenheter.

Översyn av förråd för cyklar samt "gamla" icke brukade cyklar har genomförts av styrelsen. Cykel-förrådet som vetter mot gatan har belagts med avgift om 50kr per cykel och månad.

Besiktning av garageport samt löpande kontrollbesiktningar för framtiden säkerställd.

Uppföljning av avvikande energiförbrukning har skett. Medel har också avsatts för att genomföra djupare analys av systemets effektivitet.

Uppföljning och felsökning av föreningens bredband har initierats av styrelsen. Felsökningen blev utdragen men löstes efter att rätt kompetenser hos leverantör identifierats.

Ny tvättmaskin anskaffad och installerad under december i tvättstugan.

Omfattande diskussioner med SBC avseende bokföring av moms i samband med elbils-laddning har genomförts. SBC har korrigerat vilket är till fördel för föreningen.

Diskussioner och bestridande av vissa fakturor från fastighetsförvaltaren Storholmen har förekommit avseende tjänster som inte beställts av föreningen. Räfsan har också skärpt uppföljningen av leverantören samt justerat föreningens interna rutiner.

Under hösten inträffade en avloppsskada som drabbade en Brh på plan 1. Skadan är under fortsatt hantering och belastar sannolikt föreningen med en självrisk om ca 60 000 kronor.

Föreningen har också genomfört en initial brandskyddsanalys. Ett första steg blev att styrelsen gjort en inventering av respektive Brh brandvarningsnivå. För de Brh som saknat brandvarnare har styrelsen införskaffat sådana för att uppfylla myndigheternas minimikrav.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-07-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Räfsan 3 har bytt ekonomisk förvaltare från SBC till Nabo från den 1 januari 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 59 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 57 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 968 653	2 779 685	2 055 550	2 121 276
Resultat efter fin. poster	280 878	-377 881	-6 515 311	-47 455
Soliditet (%)	91	90	87	99
Yttre fond	807 865	680 000	3 549 860	2 904 377
Taxeringsvärde	148 000 000	144 000 000	144 000 000	144 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	753	684	632	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,5	70,7	87,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 721	1 858	2 409	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 721	1 858	2 409	-
Sparande / kvm totalyta, kr	307	261	117	196
Elkostnad / kvm totalyta, kr	41	51	77	69
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	137	128	110	82
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	37	39	31	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	215	218	218	177
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,30	4,35	1,17	-
Räntekänslighet (%)	2,29	2,72	3,81	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	41 602 375	-	-	41 602 375
Upplåtelseavgifter	23 135 826	-	-	23 135 826
Fond, yttre underhåll	680 000	-552 135	680 000	807 865
Balanserat resultat	-11 966 957	-174 254	-680 000	-12 472 703
Årets resultat	-377 881	377 881	280 878	280 878
Eget kapital	53 073 363	0	280 878	53 354 241

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 792 703
Årets resultat	280 878
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-680 000
Totalt	-12 191 825

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-12 191 825

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	2 968 652	2 779 686
Övriga rörelseintäkter	3	5 055	32 961
Summa rörelseintäkter		2 973 707	2 812 647
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 715 125	-2 168 901
Övriga externa kostnader	9	-123 022	-115 103
Personalkostnader	10	-75 453	-74 187
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-612 682	-583 632
Summa rörelsekostnader		-2 526 281	-2 941 824
RÖRELSERESULTAT		447 427	-129 176
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 110	21 298
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-171 658	-270 003
Summa finansiella poster		-166 548	-248 705
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		280 878	-377 881
ÅRETS RESULTAT		280 878	-377 881

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	57 104 154	57 625 998
Markanläggningar	13	188 188	249 976
Maskiner och inventarier	14	254 922	0
Summa materiella anläggningstillgångar		57 547 264	57 875 974
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		57 547 264	57 875 974
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-3 335	40 578
Övriga fordringar	15	1 106 227	1 196 143
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	169 904	156 489
Summa kortfristiga fordringar		1 272 796	1 393 210
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 272 796	1 393 210
SUMMA TILLGÅNGAR		58 820 060	59 269 184

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		64 738 201	64 738 201
Fond för yttre underhåll		807 865	680 000
Summa bundet eget kapital		65 546 066	65 418 201
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 472 703	-11 966 957
Årets resultat		280 878	-377 881
Summa fritt eget kapital		-12 191 825	-12 344 838
SUMMA EGET KAPITAL		53 354 241	53 073 363
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 000 000	5 400 000
Leverantörsskulder		194 154	247 192
Skatteskulder		124 098	119 103
Övriga kortfristiga skulder		12 097	22 932
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	135 470	406 594
Summa kortfristiga skulder		5 465 819	6 195 821
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 820 060	59 269 184

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	447 427	-129 176
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	612 682	583 632
	1 060 108	454 456
Erhållen ränta	5 110	21 298
Erlagd ränta	-172 724	-279 286
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	892 494	196 468
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-83 083	374 526
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-328 936	168 103
Kassaflöde från den löpande verksamheten	480 474	739 097
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-283 972	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-283 972	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-400 000	-1 600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-400 000	-1 600 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-203 498	-860 903
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 119 878	1 980 781
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	916 380	1 119 878

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Räfsan 3 i Stockholm 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.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,50 - 5,00 %
Markanläggningar	5,00 %
Maskiner	20,00 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 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	2 186 862	1 988 082
Hysesintäkter garage	425 950	429 000
Hysesintäkter garage, moms	320 244	331 031
Elintäkter laddstolpe	8 502	3 462
Elintäkter laddstolpe moms	16 431	3 533
Intäkter solel, moms	0	11 139
Pantsättningsavgift	2 337	1 146
Överlåtelseavgift	4 410	1 433
Administrativ avgift	0	343
Andrahandsuthyrning	3 920	10 516
Öres- och kronutjämning	-4	1
Summa	2 968 652	2 779 686

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	0	3 330
Övriga intäkter	150	0
Försäkringsersättning	0	24 838
Återbäring försäkringsbolag	4 905	4 793
Summa	5 055	32 961

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	46 218	41 069
Fastighetsskötsel utöver avtal	44 173	132 512
Städning enligt avtal	57 897	42 034
Städning utöver avtal	0	13 075
Besiktningar	0	10 817
Hissbesiktning	4 389	4 249
Brandskydd	1 497	0
Gårdkostnader	7 583	2 560
Gemensamma utrymmen	2 576	1 971
Sophantering	11 481	6 766
Snöröjning/sandning	5 172	11 825
Serviceavtal	28 238	21 199
Mattvätt/Hyrmattor	6 121	8 294
Fordon	325	0
Förbrukningsmaterial	1 723	22 291
Summa	217 392	318 661

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	28 649	506
Sophantering/återvinning	4 191	0
Dörrar och lås/porttele	7 484	8 534
Övriga gemensamma utrymmen	0	16 250
VVS	33 363	40 634
Värmeanläggning/undercentral	3 119	0
Ventilation	5 209	2 750
Elinstallationer	80 850	0
Garage/parkering	6 868	6 000
Vattenskada	2 750	0
Skador/klotter/skadegörelse	5 012	3 625
Summa	177 495	78 299

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	69 038
Tvättstuga	0	57 621
VVS	0	30 000
Värmeanläggning	128 750	0
Elinstallationer	0	161 250
Garage/parkering	0	234 226
Summa	128 750	552 135

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	119 579	148 730
Uppvärmning	398 037	371 655
Vatten	106 938	113 674
Sophämtning/renhållning	66 026	86 082
Summa	690 580	720 141

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	61 721	58 011
Markhyra/välgavgift/avgälder	200	0
Tomträttsavgäld	331 400	331 400
Kabel-TV	9 204	9 060
Bredband	34 595	40 885
Fastighetsskatt	63 788	60 310
Summa	500 908	499 666

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	369	0
Tele- och datakommunikation	2 924	2 992
Inkassokostnader	2 470	514
Revisionsarvoden extern revisor	22 125	22 125
Styrelseomkostnader	900	0
Föreningskostnader	6 177	4 569
Förvaltningsarvode enl avtal	72 225	69 300
Överlåtelsekostnad	6 174	2 744
Pantsättningskostnad	5 292	2 580
Administration	1 615	4 598
Konsultkostnader	2 750	0
Föreningsavgifter	0	5 681
Summa	123 022	115 103

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Arbetsgivaravgifter	15 453	14 187
Summa	75 453	74 187

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	171 656	269 973
Dröjsmålsränta	0	30
Kostnadsränta skatter och avgifter	2	0
Summa	171 658	270 003

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	68 147 613	68 147 613
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	68 147 613	68 147 613
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 521 615	-9 999 771
Årets avskrivning	-521 844	-521 844
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 043 459	-10 521 615
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	57 104 154	57 625 998
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	65 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde mark	83 000 000	90 000 000
Summa	148 000 000	144 000 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 235 846	1 235 846
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 235 846	1 235 846
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-985 870	-924 082
Årets avskrivning	-61 788	-61 788
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 047 658	-985 870
Utgående restvärde enligt plan	188 188	249 976

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 845	12 845
Årets inköp	283 972	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	296 817	12 845
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 845	-12 845
Årets avskrivning	-29 050	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-41 895	-12 845
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	254 922	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	63 991	63 577
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	18 540	12 688
Övriga kortfristiga fordringar	3 330	0
Transaktionskonto	360 455	276 540
Borgo räntekonto	555 925	843 338
Summa	1 002 241	1 196 143

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	8 184	182
Förutbet försäkr premier	63 969	61 721
Förutbet kabel-TV	2 321	2 301
Förutbet tomträttsavgäld	82 850	82 850
Förutbet bredband	12 580	9 435
Summa	169 904	156 489

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2025-03-27	3,49 %		400 000
Handelsbanken	2026-03-27	3,09 %	5 000 000	5 000 000
Summa			5 000 000	5 400 000
Varav kortfristig del			5 000 000	5 400 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 000 000 kr.

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

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	0	331
Uppl kostn el	8 992	10 327
Uppl kostnad Värme	42 929	54 819
Uppl kostn räntor	429	1 495
Uppl kostn vatten	0	18 964
Uppl kostnad Sophämtning	4 268	5 418
Uppl kostnad arvoden	60 000	60 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 852	18 852
Förutbet hyror/avgifter	0	236 388
Summa	135 470	406 594

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	26 000 000	26 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under perioden 2026-2030 kommer tomträttsavgälden att höjas i fem olika steg där avgälden under 2026 höjs från 331.400 till 503.400. Styrelsen har höjt avgifterna för att finansiera den ökade kostnaden och kommer noga följa utvecklingen under de kommande åren.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-05.

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Per Ängquist
Ordförande

Björne Hegefeldt
Styrelseledamot

Jakob Magnusson
Styrelseledamot

Olle Sundin
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Toresson Revision AB
Carina Toresson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.06.2026 10:59

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 09.06.2026 14:25

DOCUMENT ID:

BkeZNUYSbMI

ENVELOPE ID:

Sy-4UKrbMe-BkeZNUYSbMI

DOCUMENT NAME:

Brf Räfsan 3 i Stockholm, 769604-3632 - Årsredovisning
2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

f6f932ace9789a3c83df383cb8f093f12b5d1a54db2e8ef2
03a940e6d1a250c5acc34d1508061964c3861497e1f977
c5552fe3bf50782b2cdb18e51f7f5c967a

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jakob Magnusson jakob.mson@gmail.com	 Signed Authenticated	09.06.2026 15:16 09.06.2026 15:15	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.132.191
2. BJÖRNE HEGEFELDT hegefeldt@gmail.com	 Signed Authenticated	09.06.2026 15:42 09.06.2026 15:40	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.50.31
3. Per Ängquist per.angquist@icloud.com	 Signed Authenticated	09.06.2026 18:54 09.06.2026 18:53	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
4. OLLE SUNDIN olle@sundinswe.com	 Signed Authenticated	09.06.2026 20:12 09.06.2026 19:49	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.142.230
5. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	10.06.2026 10:59 10.06.2026 10:58	eID Low	Swedish BankID IP: 2.70.69.121

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Räfsan 3 i Stockholm, org.nr 769604-3632.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Räfsan 3 i Stockholm för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Räfsan 3 i Stockholm för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust 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.

Dag som framgår av min elektroniska signatur

Carina Toresson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.06.2026 10:58

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 09.06.2026 14:25

DOCUMENT ID:

S1-EUtBbfg

ENVELOPE ID:

HybEUtBbze-S1-EUtBbfg

DOCUMENT NAME:

RB BRF Ra?fsan 3 i Stockholm 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

3ec058ed492ecb6741a959e1941b992130c77b5186842

248a006217f56f88607433d3c65cbb2d32df99ca4d0858

93c0026a38ef8407e85dd86023756f4c5ae91

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	Signed	10.06.2026 10:58	eID	Swedish BankID
info@toressonrevision.se	Authenticated	10.06.2026 10:58	Low	IP: 2.70.69.121

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed