

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

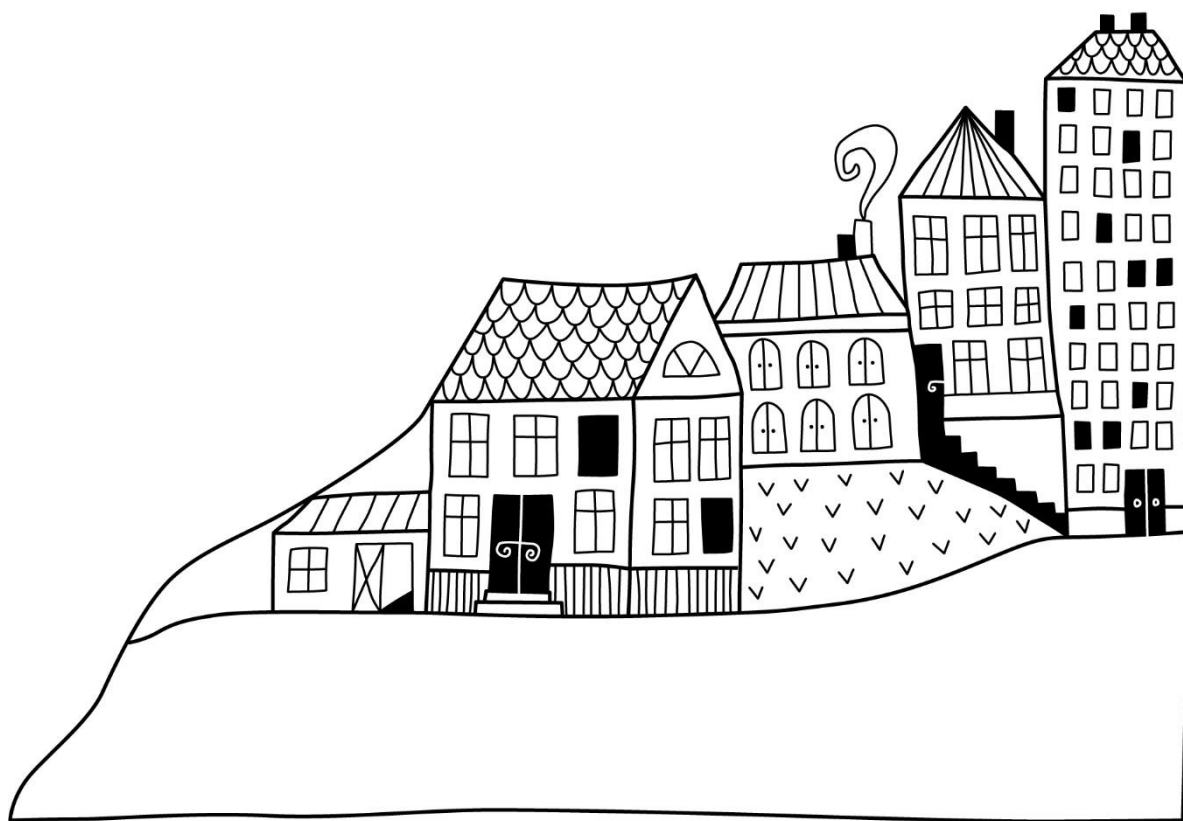
BRF Räfsan nr 13
Org nr: 702002-8622





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Räfsan nr 13 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret 2023-01-01 till
2023-12-31

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.

Årets resultat är 583 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 294 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 877 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. Garaget har 30 parkeringsplatser för bilar samt 5 MC-platser. Byggnaderna är uppförda 1973. Fastigheternas adress är Södermannagatan 37–39 och Gotlandsgatan 72 i Stockholm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam ömsesidig Sakförsäkring.

Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och kök	18
2 rum och kök	24
3 rum och kök	12
Totalt	54

Fördelningen visar ursprunglig lägenhetsfördelning.

Över tid har en del lägenheter byggts om med färre eller flera rum.

Dessutom tillkommer	Antal
Antal p-platser	30
Antal MC platser	5
Antal lokaler	3



Total tomtarea	996 m²
Total bostadsarea	3 317 m²
Lokaler hyresrätt	414 m²
Garagelokaler	830 m²
Total lokalarea	1 244 m²
Årets taxeringsvärde	111 802 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	111 802 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat 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
Täv AB	Tidningsåtervinning
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 338 tkr och planerat underhåll för 44 tkr.

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. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 39 tkr. Underhållsplanen upprättades i augusti 2023.

Tidigare utfört underhåll	År
Tak	2015
Tvättstuga	2020
Garage, rivning väggar	2020
Garagegolv	2021
Ventilation, injustering lokal	2022
OVK	2022
LED-belysning i allmänna utrymmen	2022

År 2022 installerades laddstationer i garaget.

Årets utförda underhåll	Belopp (i kr)
Ventilation i lokal	43 822

Pågående investeringar, beräknas klara under 2024

Fönsterbyte
Fasadrenovering
Stambyte, resterande 42 lägenheter



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Anders Pettersson	Ordförande	Stämman
Viktoria Adamczak	Ledamot	Stämman
Roger Broberg	Ledamot	Stämman
Sven Christianson	Ledamot	Stämman
Benedicte Balslev	Ledamot	Stämman
Anita Eriksson	Ledamot	Stämman
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av
Anna Tyllström	Suppleant	Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Mikael Meyer	Förtroendevald revisor	Stämman
Declan Kirk	Revisorssuppleant	Stämman
Valberedning	Uppdrag	Utsedd av
Ali Yurtsever	Sammankallande	Stämman
Ilona Touma		Stämman
Jörgen Broberg		Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stam- fasad och fönsterbyte pågår. Nya lån har tagits upp vilket genererat i högre räntekostnader. För att täcka räntekostnaderna höjde föreningen årsavgiften med 15% from 2023-01-01 och ytterligare 100% from 2023-03-01.

I övrigt 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 76 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 75 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 15% från och med 2024-02-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 770 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte obligatoriska avgifter som kabel-tv avgift, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 620	3 070	2 520	2 488	2 456
Resultat efter finansiella poster	583	-750	-1 072	-429	-85
Soliditet %	13	30	34	55	57
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	64	54	45	42	51
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	933	516	447	426	426
Energikostnad kr/kvm	203	254	216	207	162
Underhållsfond kr/kvm	391	392	354	367	328
Sparande kr/kvm	202	44	-66	39	100
Ränta kr/kvm	193	25	18	14	15
Skuldsättning kr/kvm	8 901	2 762	2 762	1 227	1 227
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	12 239	3 798	3 798	1 687	1 687
Räntekänslighet %	13,1	7,4	8,5	4,0	4,0



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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

	Bundet		Fritt	
Eget kapital i kr				
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 536 000	1 789 345	−3 552 596	−749 741
Disposition enl. årsstämmobeslut			−749 741	749 741
Reservering underhållsfond		39 000	−39 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−43 822	43 822	
Årets resultat				583 042
Vid årets slut	8 536 000	1 784 523	−4 297 515	583 042

Resultatdisposition

Till årsstämman behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−4 302 337
Årets resultat	583 042
Årets fondreservering enligt stadgarna	−39 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	43 822
Summa	−3 714 473

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 3 714 473

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 619 623	3 069 866
Övriga rörelseintäkter	Not 3	239 102	77 080
Summa rörelseintäkter		4 858 725	3 146 946
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 973 051	-2 108 489
Övriga externa kostnader	Not 5	-497 565	-762 569
Personalkostnader	Not 6	-77 155	-70 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-293 604	-333 182
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-528 737
Summa rörelsekostnader		-2 841 375	-3 803 833
Rörelseresultat		2 017 350	-656 887
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	10 500	12 075
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 280	11 325
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 451 088	-116 254
Summa finansiella poster		-1 434 308	-92 854
Resultat efter finansiella poster		583 042	-749 741
Årets resultat		583 042	-749 741



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	12 601 611	12 861 715
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	279 167	312 667
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	30 096 517	4 739 087
Summa materiella anläggningstillgångar		42 977 295	17 913 468
Summa anläggningstillgångar		42 977 295	17 913 468
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		283 961	0
Övriga fordringar	Not 14	86 263	16 091
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	70 484	103 259
Summa kortfristiga fordringar		440 708	119 350
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 713 621	1 735 100
Summa kassa och bank		5 713 621	1 735 100
Summa omsättningstillgångar		6 154 329	1 854 450
Summa tillgångar		49 131 624	19 767 919



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 536 000	8 536 000
Fond för yttre underhåll		1 784 523	1 789 345
Summa bundet eget kapital		10 320 523	10 325 345
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 297 515	-3 552 596
Årets resultat		583 042	-749 741
Summa fritt eget kapital		-3 714 473	-4 302 337
Summa eget kapital		6 606 050	6 023 008
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 946 316	0
Summa långfristiga skulder		6 946 316	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	33 650 000	12 596 316
Leverantörsskulder		83 638	581 034
Skatteskulder		30 498	21 388
Övriga skulder	Not 17	-268 099	15 173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 083 221	530 999
Summa kortfristiga skulder		35 579 258	13 744 910
Summa eget kapital och skulder		49 131 624	19 767 919



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	583 042	-749 741
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	293 604	333 182
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	528 737
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	876 645	112 179
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-321 358	-5 605
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	780 663	355 683
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 335 951	462 257
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-25 357 430	-225 934
Investeringar i byggnader & mark	0	-1 216 293
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-25 357 430	-1 442 227
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	28 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	28 000 000	0
Årets kassaflöde	3 978 521	-1 314 970
Likvidamedel vid årets början	1 735 101	3 050 071
Likvidamedel vid årets slut	5 713 621	1 735 101
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

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.

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 552 453	1 210 632
Hyrer, lokaler	1 060 028	957 147
Hyrer, garage	433 600	431 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-13 200	-8 250
Rabatter	0	-26 825
Bränsleavgifter, bostäder	474 204	438 636
Elavgifter	13 487	3 490
Debiterad fastighetsskatt	99 051	64 036
Summa nettoomsättning	4 619 623	3 069 866

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	53 784	57 672
Övriga ersättningar	30 623	9 865
Erhållna statliga bidrag	112 427	0
Övriga rörelseintäkter	42 268	9 543
Summa övriga rörelseintäkter	239 102	77 080

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-43 822	-88 496
Reparationer	-338 498	-188 765
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-201 806	-198 026
Försäkringspremier	-85 806	-77 496
Kabel- och digital-TV	-11 962	-10 750
Pcb/Radonsanering	-16 900	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-41 779	-8 456
Serviceavtal	-28 191	-16 434
Obligatoriska besiktningar	-16 760	-77 425
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 746	-12 973
Snö- och halkbekämpning	-68 029	-55 808
Förbrukningsinventarier	-5 918	-4 700
Vatten	-127 445	-106 701
Fastighetsel	-340 081	-626 267
Uppvärmning	-458 651	-425 229
Sophantering och återvinning	-83 105	-71 409
Förvaltningsarvode drift	-101 552	-139 555
Summa driftskostnader	-1 973 051	-2 108 489



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-265 590	-276 189
IT-kostnader	-62 703	-59 664
Övriga försäljningskostnader	-7 483	-3 089
Övriga förvaltningskostnader	-40 509	-19 048
Kreditupplysningar	-726	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 983	-8 435
Telefon och porto	-2 549	-2 685
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-1
Konsultarvoden	-102 689	-390 450
Bankkostnader	-4 335	-2 955
Summa övriga externa kostnader	-497 565	-762 569

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-43 052	-29 676
Sammanträdesarvoden	-17 026	-17 828
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 383	-6 483
Sociala kostnader	-12 694	-16 868
Summa personalkostnader	-77 155	-70 855

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-260 104	-310 849
Avskrivning Installationer	-33 500	-22 333
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-293 604	-333 182

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-528 737
Summa övriga rörelsekostnader	0	-528 737

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	10 500	12 075
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	10 500	12 075



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-882 550	-116 173
Övriga räntekostnader	-288	-81
Övriga finansiella kostnader	-568 250	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 451 088	-116 254

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	13 182 474	13 567 263
Mark	4 287 500	4 287 500
	17 469 974	17 854 763
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	1 216 293
	0	1 216 293
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	-1 601 082
	0	-1 601 082
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 469 974	17 469 974
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 608 259	-5 369 755
	-4 608 259	-5 369 755
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-260 104	-310 849
	-260 104	-310 849
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 868 363	-5 680 604
Restvärde enligt plan vid årets slut	12 601 611	12 861 715
Varav		
Byggnader	8 314 111	8 574 215
Mark	4 287 500	4 287 500
Taxeringsvärden		
Bostäder	102 000 000	102 000 000
Lokaler	9 802 000	9 802 000
Totalt taxeringsvärde	111 802 000	111 802 000
<i>varav byggnader</i>	<i>44 000 000</i>	<i>44 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>67 802 000</i>	<i>67 802 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	335 000	0
Inventarier och verktyg	29 315	29 315
	364 315	29 315
Årets anskaffningar		
Installationer	0	335 000
	0	335 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	364 315	364 315
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-29 315	-29 315
	-29 315	-29 315
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-33 500	-22 333
	-33 500	-22 333
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-29 315	-29 315
Installationer	-55 833	-22 333
	-85 148	-51 648
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-85 148	-51 648
Restvärde enligt plan vid årets slut	279 167	312 667
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	279 167	312 667

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Pågående ny- och ombyggnation	30 096 517	4 739 087
Vid årets slut	30 096 517	4 739 087

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	86 263	16 091
Summa övriga fordringar	86 263	16 091



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalt förvaltningsarvode	70 484	69 047
Förutbetald renhållning	0	1 189
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	13 446
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	19 577
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 484	103 259

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	40 596 316	12 596 316
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-33 650 000	-12 596 316
Långfristig skuld vid årets slut	6 946 316	0

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,60%	2024-04-28	1 300 000,00	0,00	0,00	1 300 000,00
SWEDBANK	4,60%	2024-04-28	0,00	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	4,62%	2024-04-28	0,00	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	4,55%	2024-05-28	2 350 000,00	0,00	0,00	2 350 000,00
SWEDBANK	4,55%	2024-05-28	0,00	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00
SWEDBANK	4,55%	2024-05-28	0,00	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	4,64%	2024-05-28	0,00	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	4,55%	2024-05-28	7 000 000,00	0,00	0,00	7 000 000,00
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	0,00	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
Summa			12 596 316,00	28 000 000,00	0,00	40 596 316,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns 8 lån med villkorsändringsdag under år 2024 (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 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Mottagna depositioner	14 300	14 300
Skuld för moms	-282 399	873
Summa övriga skulder	-268 099	15 173



Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	18 676	19 918
Upplupna räntekostnader	190 837	12 428
Upplupna driftskostnader	12 429	14 570
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	42 299	22 663
Upplupna elkostnader	68 176	97 182
Upplupna vattenavgifter	32 400	28 559
Upplupna värmekostnader	72 971	64 006
Upplupna kostnader för renhållning	19 290	17 112
Upplupna styrelsearvoden	59 440	48 029
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 263 371	2 228
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	303 333	204 305
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 083 221	530 999

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	40 797 000	20 566 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Anders Pettersson

Viktoria Adamczak

Sven Christianson

Roger Broberg

Benedicte Balslev

Anita Eriksson

Mikael Meyer
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557515230485

Dokument

303802 Årsredovisning 2023
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2024-04-15 15:57:52 CEST (+0200) av Viktor Waldén (VW)
Färdigställt 2024-04-16 09:20:26 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Anders Pettersson (AP)
anders.pettersson@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anders Valentin Pettersson"
Signerade 2024-04-15 16:33:36 CEST (+0200)

Viktoria Adamczak (VA)
adamczakviktoria@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VICTORIA ADAMCZAK"
Signerade 2024-04-15 23:31:16 CEST (+0200)

Sven Christianson (SC)
psykologi@svenchristianson.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SVEN CHRISTIANSON"
Signerade 2024-04-15 16:15:07 CEST (+0200)

Roger Broberg (RB)
brobergroger08@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROGER BROBERG"
Signerade 2024-04-15 17:15:39 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515230485

Bene dicte Balslev (BdB)

benedicte.balslev@ericsson.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Benedicte Balslev"*

Signerade 2024-04-15 16:07:28 CEST (+0200)

Anita Eriksson (AE)

anitaericsen1@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anita Inga-Maj Eriksson"*

Signerade 2024-04-16 07:49:58 CEST (+0200)

Mikael Meyer (MM)

mikael.meyer@se.gt.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anders Mikael Meyer"*

Signerade 2024-04-16 09:20:26 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>



Till Årsstämman för BRF Räfsan 13

Org nr 702002-8622

Räkenskapsåret 2023

REVISIONSBERÄTTELSE

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Räfsan för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revision

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innerhåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av den samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag anser att de revisionsbevis som inhämtats ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Uttalande

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvis bild av föreningens resultat och ställning per 2023-12-31. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm i enlighet med datum för digital signering

Mikael Meyer

Verifikat

Transaktion 09222115557515244463

Dokument

Revisionsberättelse År BRF Räfsan 13 2023

Huvuddokument

1 sida

Startades 2024-04-16 09:25:26 CEST (+0200) av Viktor Waldén (VW)

Färdigställt 2024-04-16 09:26:59 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 2024-04-16 09:26:59 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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

