

Årsredovisning

BRF Räfsan nr 13
Org nr: 702002-8622

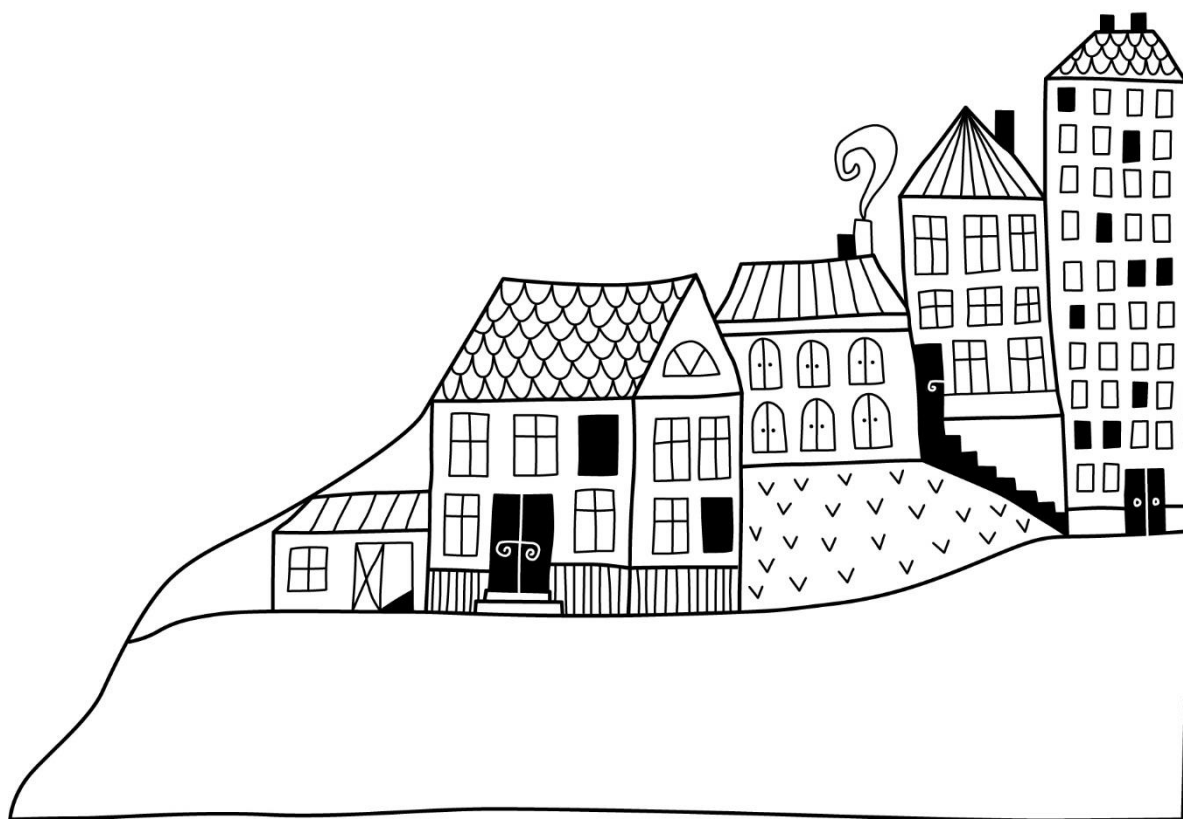
2024-01-01 – 2024-12-31





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
räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

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 821 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -181 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 uthymlingslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1973. Fastigheternas adress är Södermannagatan 37-39 och Gotlandsgatan 72 i Stockholm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB.

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 m ²
Total bostadsarea	3 317 m ²
Lokaler hyresrätt	414 m ²
Garagelokaler	830 m ²
Total lokalaria	1 244 m ²

Årets taxeringsvärde	150 600 000 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 306 tkr och planerat underhåll för 532 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: 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 augusti 2023 och visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 360 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 39 tkr. Styrelsen anser att underhållsplanen är aktuell.

Tidigare utfört underhåll	År
Tvättstuga	2020
Garage, rivning väggar	2020
Garagegolv	2021
Ventilation, injustering lokal	2022
LED-belysning i allmänna utrymmen	2022
Installation laddstolpar	2022
OVK	2023

Årets utförda underhåll (i kr)	
Beskrivning	Belopp
Målning trapphus	452 500
Installationer	79 827

Aktivering av komponenter	Belopp
Fönsterbyte	4 928 232
Fasadrenovering	7 392 349
Stambyte	21 813 660

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Roger Broberg	Ordförande	2025
Anita Eriksson	Ledamot	2025
Ramona Hedqvist	Ledamot	2025
Michelle Grolleman	Ledamot	2025
Viktor Hacksell	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Pettersson	Suppleant	2025
Stefan Petersson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Holman	Extern revisor, Kungsbron	2025
Mikael Meyer	Borevision Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Declan Kirk		2025
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sven Christianson (sammankallande)		2025
Victoria Adamczak		2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen önskar informera om att skillnaden i likviditet jämfört med föregående år huvudsakligen beror på förändringar i föreningens likvida medel vid årets slut. Under föregående år hade föreningen en större kassa till följd av upptagna lån avsedda för pågående underhållsarbeten. Vidare beslutade styrelsen att genomföra en extra amortering på ett av lånen under december månad, då det bedömdes finnas ekonomiskt utrymme för detta. Denna amortering påverkade föreningens kassatillgångar vid årets slut och därmed även likviditeten.

Därtill har föreningens resultat och likviditet påverkats negativt av en oförutsedd kostnad för vatten, avseende avläsning av vattenmätaren för perioden 2020-05-11 till 2024-06-11

I övrigt har under räkenskapsåret 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 75 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 24 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 81 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Årsavgiften ändrades senast 2024-02-01 då den höjdes med 15%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 955 kr/m²/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	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 081	4 704	3 137	2 591	2 550
Resultat efter finansiella poster	-1 002	583	-750	-1 072	-429
Soliditet %	12	13	30	34	55
Likviditet %	4	17	13	24	32
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	73	64	54	45	42
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 114	933	516	447	426
Driftkostnader kr/kvm	613	433	462	691	601
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	496	423	443	621	581
Energikostnad kr/kvm	273	203	254	216	207
Sparande kr/kvm	104	202	44	-66	39
Ränta kr/kvm	364	193	25	18	14
Skuldsättning kr/kvm	8 917	8 901	2 762	2 762	1 227
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	12 261	12 239	3 798	3 798	1 687
Räntekänslighet %	11,0	13,1	7,4	8,5	4,0

Upplysning vid förlust:

Föreningen har för räkenskapsåret ett negativt resultat på 1 002 tkr vilket innebär att en kommentar behöver lämnas om hur föreningen ska klara framtida ekonomiska åtaganden. Föreningens sparande ligger på 323 kr/kvm vilket överstiger de rekommendationer som finns. Resultatet för året belastas av avskrivningar på 821 tkr vilka inte påverkar föreningens likviditet. Med bakgrund i ovan bedömer styrelsen föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden som tillräcklig och årets förlust påverkar inte den här möjligheten.



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	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 536 000	1 784 523	−4 297 515	583 042
Disposition enl. årsstämmobeslut			583 042	−583 042
Reservering underhållsfond		39 000	−39 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−532 327	532 327	
Årets resultat				−1 002 215
Vid årets slut	8 536 000	1 291 196	−3 221 146	−1 002 215

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−3 714 473
Årets resultat	−1 002 215
Årets fondreservering enligt stadgarna	−39 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	532 327
Summa	−4 223 361

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 223 361**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 081 356	4 704 030
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 503	154 695
Summa		5 091 859	4 858 725
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 796 384	-1 973 051
Övriga externa kostnader	Not 5	-451 654	-497 565
Personalkostnader	Not 6	-227 968	-77 155
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-821 378	-293 604
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-121 314	0
Summa rörelsekostnader		-4 418 697	-2 841 375
Rörelseresultat		673 162	2 017 350
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	0	10 500
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 241	6 280
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 681 617	-1 451 088
Summa finansiella poster		-1 675 377	-1 434 308
Resultat efter finansiella poster		-1 002 215	583 042
Årets resultat		-1 002 215	583 042



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	45 826 660	12 601 611
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	245 667	279 167
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	30 096 517
Summa materiella anläggningstillgångar		46 072 327	42 977 295
Summa anläggningstillgångar		46 072 327	42 977 295
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	283 961
Övriga fordringar	Not 14	86 663	86 263
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	194 993	70 484
Summa kortfristiga fordringar		281 656	440 708
Kassa och bank			
Kassa och bank		983 974	5 713 621
Summa kassa och bank		983 974	5 713 621
Summa omsättningstillgångar		1 265 630	6 154 329
Summa tillgångar		47 337 957	49 131 624



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 536 000	8 536 000
Fond för yttre underhåll		1 291 196	1 784 523
Summa bundet eget kapital		9 827 196	10 320 523
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−3 221 146	−4 297 515
Årets resultat		−1 002 215	583 042
Summa fritt eget kapital		−4 223 361	−3 714 473
Summa eget kapital		5 603 835	6 606 050
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 946 316	6 946 316
Summa långfristiga skulder		6 946 316	6 946 316
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	33 725 000	33 650 000
Leverantörsskulder		134 168	83 638
Skatteskulder		13 458	30 498
Övriga skulder	Not 17	61 297	−268 099
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	853 883	2 083 221
Summa kortfristiga skulder		34 787 806	35 579 258
Summa eget kapital och skulder		47 337 957	49 131 624



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	673 162	2 017 350
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	821 378	293 604
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	121 314	
Utdelningar		10 500
	1 615 853	2 321 454
Erhållen ränta	6 241	6 280
Erlagd ränta	-1 743 195	-1 272 679
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-121 102	1 055 054
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	159 052	-321 358
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-804 874	602 254
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-766 924	1 335 951
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-4 037 723	0
Investeringar i pågående byggnation	0	-25 357 430
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 037 723	-25 357 430
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-925 000	0
Upptagna lån	1 000 000	28 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	75 000	28 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-4 729 647	3 978 521
Likvida medel vid årets början	5 713 621	1 735 100
Likvida medel vid årets slut	983 974	5 713 621

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.

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	40
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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 167 391	2 552 453
Hyrer, lokaler	1 127 432	1 060 028
Hyrer, garage	439 640	433 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-36 726	-13 200
Rabatter	-280 518	0
Bränsleavgifter, bostäder	474 204	474 204
Elavgifter	10 778	13 487
Kabel-tv-avgifter	53 784	53 784
Debiterad fastighetsskatt-	81 544	99 051
Övriga ersättningar	43 827	30 623
Summa nettoomsättning	5 081 356	4 704 030

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	112 427
Övriga rörelseintäkter	10 503	42 268
Summa övriga rörelseintäkter	10 503	154 695

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-532 327	-43 822
Reparationer	-306 001	-338 498
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-204 020	-201 806
Försäkringspremier	-89 734	-85 806
Kabel- och digital-TV	-71 942	-11 962
Pcb/Radonsanering	0	-16 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-14 271	-41 779
Serviceavtal	-38 739	-28 191
Obligatoriska besiktningar	-4 578	-16 760
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-2 746
Snö- och halkbekämpning	-23 116	-68 029
Förbrukningsinventarier	-7 021	-5 918
Fordons- och maskinkostnader	-1 044	0
Vatten	-371 307	-127 445
Fastighetsel	-349 961	-340 081
Uppvärmning	-523 200	-458 651
Sophantering och återvinning	-128 423	-83 105
Förvaltningsarvode drift	-130 702	-101 552
Summa driftskostnader	-2 796 384	-1 973 051

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-277 776	-265 590
IT-kostnader	0	-62 703
Arvode, yrkesrevisorer	-25 000	0
Övriga försäljningskostnader	-3 093	-7 483
Övriga förvaltningskostnader	-69 335	-40 509
Kreditupplysningar	-9 245	-726
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-35 190	-10 983
Telefon och porto	-2 835	-2 549
Konsultarvoden	-22 405	-102 689
Bankkostnader	-6 775	-4 335
Summa övriga externa kostnader	-451 654	-497 565

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-60 960	-43 052
Sammanträdesarvoden	-72 140	-17 026
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-47 311	-4 383
Sociala kostnader	-47 557	-12 694
Summa personalkostnader	-227 968	-77 155

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-787 878	-260 104
Avskrivning Installationer	-33 500	-33 500
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-821 378	-293 604

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-121 314	0
Summa övriga rörelsekostnader	-121 314	0

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	10 500
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	10 500



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 658 884	-882 550
Övriga räntekostnader	-1 358	-288
Övriga finansiella kostnader	-21 375	-568 250
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 681 617	-1 451 088

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	13 182 474	13 182 474
Mark	4 287 500	4 287 500
	17 469 974	17 469 974

Årets anskaffningar

Byggnader	34 134 241	0
	34 134 241	0

Avyttringar och utrangeringar

Avyttring och utrangeringar byggnader	-1 281 812	0
	-1 281 812	0

Summa anskaffningsvärde vid årets slut**50 322 403 17 469 974****Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-4 868 363	-4 608 259
	-4 868 363	-4 608 259

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-787 878	-260 104
	-787 878	-260 104

Årets utrangeringar

Akkumulerade avskrivningar	1 160 498	0
	1 160 498	0

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-4 495 743 -4 868 363****Restvärde enligt plan vid årets slut****45 826 660 12 601 611****Varav**

Byggnader	41 539 160	8 314 111
Mark	4 287 500	4 287 500

Taxeringsvärden

Bostäder	139 000 000	139 000 000
Lokaler	11 600 000	11 600 000

Totalt taxeringsvärde**150 600 000 150 600 000**

varav byggnader

54 600 000 54 600 000

varav mark

96 000 000 96 000 000



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	335 000	335 000
Inventarier och verktyg	29 315	29 315
	364 315	364 315
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	364 315	364 315
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-29 315	-29 315
Installationer	-55 833	-22 333
	-85 148	-51 648
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-33 500	-33 500
	-33 500	-33 500
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-29 315	-29 315
Installationer	-89 333	-55 833
	-118 648	-85 148
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-118 648	-85 148
Restvärde enligt plan vid årets slut	245 667	279 167
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	245 667	279 167

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	30 096 517	4 739 087
Byggnad	-30 096 517	25 357 430
Vid årets slut	0	30 096 517



Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	86 663	86 263
Summa övriga fordringar	86 663	86 263

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	100 502	0
Förutbetalda driftkostnader	14 250	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	73 528	70 484
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 713	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	194 993	70 484

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	40 671 316	40 596 316
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-33 725 000	-33 650 000
Långfristig skuld vid årets slut	6 946 316	6 946 316

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,98%	2025-02-28	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
SWEDBANK	3,32%	2025-01-28	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	2,98%	2025-02-28	7 000 000,00	0,00	0,00	7 000 000,00
SWEDBANK	2,98%	2025-02-28	2 350 000,00	0,00	0,00	2 350 000,00
SWEDBANK	2,98%	2025-02-28	5 000 000,00	0,00	125 000,00	4 875 000,00
SWEDBANK	2,96%	2025-03-28	0,00	1 000 000,00	800 000,00	200 000,00
SWEDBANK	3,32%	2025-01-28	1 300 000,00	0,00	0,00	1 300 000,00
SWEDBANK	3,32%	2025-01-28	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	2,98%	2025-02-28	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
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	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
Summa			40 596 316,00	1 000 000,00	925 000,00	40 671 316,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns 9 lån med villkorsändringsdag under år 2025 (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

	2024-12-31	2023-12-31
Mottagna depositioner	14 300	14 300
Skuld för moms	46 997	-282 399
Summa övriga skulder	61 297	-268 099

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	32 310	18 676
Upplupna räntekostnader	129 259	190 837
Upplupna driftskostnader	0	12 429
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	42 299
Upplupna elkostnader	41 672	68 176
Upplupna vattenavgifter	55 609	32 400
Upplupna värmekostnader	67 543	72 971
Upplupna kostnader för renhållning	24 963	19 290
Upplupna revisionsarvoden	25 000	0
Upplupna styrelsearvoden	102 835	59 440
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	237	1 263 371
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	374 456	303 333
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	853 883	2 083 221

Not 19 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	41 797 000	40 797 000

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Stockholm, datum enligt digital signatur

Roger Broberg

Ramona Hedqvist

Michelle Grolleman

Anita Eriksson

Viktor Hacksell

Andreas Holman
Revisor

Mikael Meyer
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557545708965

Dokument

303802 ÅR 2024

Huvuddokument

24 sidor

Startades 2025-05-02 08:53:04 CEST (+0200) av Viktor Waldén (VW)

Färdigställt 2025-05-05 15:30:34 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 2025-05-04 20:36:04 CEST (+0200)

Ramona Hedqvist (RH)

ramona.hedqvist@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RAMONA HEDQVIST"

Signerade 2025-05-03 10:24:41 CEST (+0200)

Michelle Grolleman (MG)

mgrolleman@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anita Michelle Grolleman"

Signerade 2025-05-02 08:56:09 CEST (+0200)

Anita Eriksson (AE)

anitaerikson1@gmail.com



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

Signerade 2025-05-02 12:15:16 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545708965

Viktor Hacksell (VH)
viktor@famholm.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VIKTOR HACKSELL"
Signerade 2025-05-02 12:19:05 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anders Mikael Meyer"
Signerade 2025-05-05 09:46:35 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDREAS HOLMAN"
Signerade 2025-05-05 15:30:34 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>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Räfsan nr 13, org.nr. 702002-8622

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Räfsan nr 13 för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 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 denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av annan revisor.

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 Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Brf Räfsan nr 13 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Mikael Mayer
Av föreningen vald revisor



PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Anders Mikael Meyer

Revisor

Serienummer: 728eb1285bbd89[...]ac151bd7d5c79

IP: 2.69.xxx.xxx

2025-05-02 06:17:19 UTC



ANDREAS HOLMAN

Revisor

Serienummer: d0b0ea92658736[...]8094ef3b7c924

IP: 213.88.xxx.xxx

2025-05-05 13:30:01 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

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, fastighetservice 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

