



Välkommen till årsredovisningen för Brf Räfsan 8, Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 21

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-05-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-13 och årets gällande stadgar registrerades 2018-10-09 hos Bolagsverket. Nya stadgar har efter verksamhetsårets slut registrerats 2025-03-05.

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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Räfsan 8	2002	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1929

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 55 bostadsrätter om totalt 2 785 kvm och 2 större lokaler om sammanlagt 386 kvm samt garage om 1 611 kvm och en grupp mindre lokaler om sammanlagt 69 kvm. Byggnadernas totalyta är 4851 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tom Hassink	Ordförande
David Träff	Ledamot
Maja Josefsson	Ledamot
Sebastian Suneson	Ledamot
Leyla Bäckman	Suppleant

Valberedning

Per Törnvall

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen; Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Mats Lehtipalo Godkänd revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2024-12-03. Uppdatering av föreningens stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Renovering av fönster - Fönster mot Ringvägen
Stamspolning
- 2021-2022** ● Renovering av trapphus - Ytskikt och armaturer
- 2021** ● Renovering av fönster - Fönster mot gården
- 2017-2018** ● OVK åtgärder - Åtgärder föranledda av 2016 års OVK besiktning
- 2017** ● Byte av yttre garageport
- 2016** ● Stamspolning
Flytt och installation av nytt återvinningsrum
- 2015-2016** ● Renovering av nedre garage - Inkl. ny armatur; nytt cykelrum; förstärkning/lagning av del av golv
- 2014** ● Ommålning av övre garage
Renovering fönster - Fönster mot Ringvägen
- 2013** ● Ommålning av källare - inkl. tvättstuga
- 2012** ● Byte av värmeväxlare
- 2011** ● Nybyggnation av fyra vindslägenheter
Renovering av hissar - A-hissen har dragits upp en våning
Nytt tak på gatuhus
Renovering av sopsug
Ventilationssystemet besiktat
Nya förråd i källaren

- 2008** ● Träd och växter på gård
- 2007** ● Nybyggnation av balkonger - 28 st balkonger/altaner/markterasser
Renovering av tvättstugor - Nya tvättmaskiner/torkskåp/torktumlare
Renovering av fönster - Fönster mot gården
- 2004** ● Renovering av port
Renovering av fönster - Fönster mot Ringvägen
- 1999** ● Installation av sopsug
- 1997** ● Omputsning av fasad
Omläggning av tak
Värmesystem - Inkl. nya radiatorer
Rörstambyte
Elstambyte

Planerade underhåll

- 2026** ● Justering av värmesystem

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Fortum
Entremattor	Elis
Fastighetsskötsel	Aphos Fastighetsförvaltning
Grovsopor och återvinning	LL Bolagen
Hiss	Hissen AB
Hushållsavfall och sopsug	Stockholm Vatten och Avfall
Internet/Tv/Tele	Tele2
Internet/Tv/Tele	Telia
Service av garageportar	Assa Abloy
Service av tvättstugor	Söderkyl (via Aphos)
Systematiskt brandskydd	Brandsäkra
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall
Värme	Stockholm Exergi

Övrig verksamhetsinformation

Utöver löpande underhållsåtgärder har föreningen genomfört en större renovering under 2024. Under hösten 2024 har föreningen låtit måla fönster och franska balkonger som vetter mot Ringvägen. Med den renovering som skedde av fönster som vetter mot gården under 2021 så är därmed samtliga fönster i fastigheten renoverade.

Med anledning av de återkommande inbrott som föreningen drabbats av i källarförråd och garage har detta, utöver det omak och obehag som detta innebär för de boende, också medfört stora kostnader. Dels löpande i form av reparationer och återställande, dels med anledning av nya och förebyggande åtgärder. Styrelsen har under året löpande utvärderat möjligheterna att stärka skalskyddet samt även tagit in stöd från säkerhetskonsulter. Utmaningen har i flera avseenden varit behovet av att tillhandahålla säkra och tillgängliga utrymningsvägar såväl som övergripande önskan om att kunna behålla en behaglig och tillgänglig fastighet för föreningens medlemmar. Ett par konkreta åtgärder som genomförts under vintern 2024 och är av lite mer omfattande karaktär är installation av larm på passager som varit extra utsatta, nya och förstärkta dörrar vid utrymningsvägar, samt ett nytt inpasseringssystem som kommer att tas i bruk under första kvartalet 2025.

Styrelsen vill dock fortsatt uppmärksamma att samtliga av föreningens medlemmar har ett stort eget ansvar att hålla uppsikt på personer som rör sig i fastigheten samt säkerställa att dörrar och garageport går i lås. Olåsta dörrar stoppar inga tjuvar.

Föreningen har haft 5 st överlåtelser under året.

Föreningen har beviljat 8 st andrahandsuthyrningar under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Intäkterna har varit relativt oförändrade då föreningen inte har genomfört några höjningar av avgifter under perioden. Detta har gjorts med bakgrund av goda finanser och begränsade behov av större åtgärder i fastigheten. Dock så har löpande kostnader för drift och underhåll fortsatt att stiga de senaste åren. Till viss del har sjunkande räntor kunnat kompensera samt andra åtgärder för att ansvarsfullt och kostnadsmedvetet förvalta fastigheten. Styrelsen måste emellertid tänka långsiktigt och ta höjd för de allmänna kostnadsökningarna (el, värme, vatten och avlopp, räntor) samt planera för framtida underhållsbehov. Inga ytterligare höjningar är aviserade eller planerade i nuläget men styrelsen följer utvecklingen löpande. Vidare höjningar kan inte uteslutas, kanske redan under 2025. Styrelsen har vidare initierat en översyn av hyresnivåer och villkor för de hyresgäster som har en garageplats i föreningens garage.

Föregående år erhöll föreningen en liten men inte obetydlig förstärkning i form av el-stöd. Detta kan dock betraktas som en periodisering av intäkter då föreningen under åren 2021 och 2022 hade förhöjda kostnader för elförbrukningen.

Fastighetskostnaderna är aningen ner från föregående år och i linje med budget. Föreningen har kunnat undvika enskilda kostnader av lite större karaktär, men påverkas av det allmänna högre kostnadsläget. Den huvudsakliga förklaringen till de lägre kostnaderna är ett mindre behov av snöröjning samt kostnader som var kopplade till förstärkning av brandskyddet under 2023. Reparationskostnader är i vanlig ordning svåra att förutse och kan därmed fluktuera från år till annan. Stora kostnader för återställande och reparation från den överkan som uppstått vid återkommande inbrott står ut från tidigare år. Vidare har vissa investeringar och reparationer i tvättstugan dragit upp kostnaderna.

Underhållskostnaderna har varit relativt stora under året. Det är huvudsakligen tre aktiviteter som drivit dessa kostnader; renoveringen av fönster mot Ringvägen, högtrycksspolning av samtliga vattenstammar samt åtgärder med anledning av behovet att förstärka skalskyddet i fastigheten. Styrelsen har fortsatt varit försiktig med att besluta om andra renoveringar som inte bedöms som akuta med anledning av det osäkra ekonomiska läget.

De taxebundna kostnaderna har stigit under året där framför allt kostnader för uppvärmning och vatten är fortsatt stigande.

Övriga drifts- och förvaltningskostnader inklusive kostnader för fastighetsskatt är relativt oförändrade med undantag för lite kostnader för juridisk rådgivning. Ökningen av kostnader för räntor på föreningens lån har dämpats men ligger på en högre nivå än föregående år. Föreningen bedömer att nuvarande nivå på räntekostnader torde vara rimlig på kort och medellång sikt om inget drastiskt eller oväntat sker. Föreningen har löpande fortsatt att amortera på lånen vilket minskar den långsiktiga räntekostnaden och kan även ses som ett implicit sparande. Inget behov av nya lån har prognosticerats för den närmsta perioden.

Under 2025 ligger inget större planerat underhåll i planen, utöver färdigställande av åtgärder för skalskyddet. Föreningen har startat en översyn av föreningens nuvarande underhållsplan som planeras att färdigställas under första halvåret 2025.

Föreningens likviditet bedöms som fortsatt tillfredsställande. Föreningen har fonderat en stor del av föreningens likvida medel för framtida underhåll och reparationer. Inga nya lån har tagits upp under året och föreningens befintliga lån amorteras fortsatt enligt plan.

Förändringar i avtal

Föreningen har sagt upp avtalet med nuvarande entreprenör för gårdsskötsel. I övrigt inga väsentliga förändringar i föreningens avtal under perioden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 80 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 76 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 087 661	3 069 956	2 930 486	2 889 804
Resultat efter fin. poster	-738 438	-96 227	-571 544	-1 147 477
Soliditet (%)	79	80	79	79
Yttre fond	1 029 119	764 969	1 069 865	1 990 163
Taxeringsvärde	193 890 000	193 890 000	193 890 000	133 813 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	614	613	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	53,6	52,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 459	4 523	4 617	4 681
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 482	2 517	2 553	2 588
Sparande per kvm totalyta, kr	26	82	102	110
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	35	51	33
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	134	107	103	111
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	43	30	24	22
Energikostnad per kvm totalyta, kr	208	173	178	166
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,31	3,54	0,96	-
Räntekänslighet (%)	7,26	7,38	-	-

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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Styrelsen bedömer och analyserar löpande föreningens ekonomi och har konstaterat att föreningens kassaflöde och befintliga likviditet bedöms vara tillräckligt för att täcka såväl driftkostnader och planerat underhåll samt amortering av lån. Styrelsen utvärderar dock löpande behovet av justering av avgiftsnivåerna.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	41 905 142	-	-	41 905 142
Upplåtelseavgifter	10 651 838	-	-	10 651 838
Fond, yttre underhåll	764 969	-75 237	339 387	1 029 119
Balkongfond	463 788	-	38 082	501 870
Balanserat resultat	-3 063 274	-96 227	-264 150	-3 423 651
Årets resultat	-96 227	96 227	-738 438	-738 438
Eget kapital	50 626 236	0	-700 356	49 925 880

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 582 394
Årets resultat	-738 438
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-339 387
Totalt	-3 660 219

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	437 354
Balanseras i ny räkning	-3 222 865

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 087 661	3 069 956
Övriga rörelseintäkter	3	5 326	78 843
Summa rörelseintäkter		3 092 987	3 148 799
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 556 447	-2 095 528
Övriga externa kostnader	9	-283 232	-244 557
Personalkostnader	10	-98 565	-98 565
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-429 478	-420 420
Summa rörelsekostnader		-3 367 722	-2 859 070
RÖRELSERESULTAT		-274 734	289 728
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		58 399	52 154
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-522 103	-438 109
Summa finansiella poster		-463 704	-385 955
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-738 438	-96 227
ÅRETS RESULTAT		-738 438	-96 227

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	58 601 960	59 015 612
Markanläggningar	13	108 499	115 267
Maskiner och inventarier	14	68 600	0
Summa materiella anläggningstillgångar		58 779 059	59 130 879
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		58 782 559	59 134 379
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		219 231	14 952
Övriga fordringar	16	3 774 766	4 459 259
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	131 854	800
Summa kortfristiga fordringar		4 125 851	4 475 010
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 125 851	4 475 010
SUMMA TILLGÅNGAR		62 908 410	63 609 389

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 556 980	52 556 980
Fond för yttre underhåll		1 029 119	764 969
Balkongfond		501 870	463 788
Summa bundet eget kapital		54 087 969	53 785 737
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 423 651	-3 063 274
Årets resultat		-738 438	-96 227
Summa fritt eget kapital		-4 162 089	-3 159 501
SUMMA EGET KAPITAL		49 925 880	50 626 236
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	0	732 109
Summa långfristiga skulder		0	732 109
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	12 039 040	11 478 931
Leverantörsskulder		295 683	196 408
Skatteskulder		1 644	42 439
Övriga kortfristiga skulder		45 197	46 907
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	600 966	486 359
Summa kortfristiga skulder		12 982 530	12 251 044
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 908 410	63 609 389

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-274 734	289 728
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	429 478	420 420
	154 744	710 148
Erhållen ränta	58 399	52 154
Erlagd ränta	-533 760	-412 426
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-320 617	349 876
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-357 185	155 086
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	183 034	14 660
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-494 768	519 623
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-77 658	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-77 658	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	38 082	35 112
Amortering av lån	-172 000	-171 883
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-133 918	-136 771
ÅRETS KASSAFLÖDE	-706 344	382 852
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 439 910	4 057 058
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 733 565	4 439 910

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Räfsan 8, Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 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 fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	143 år (0,7 %)
Markanläggningar	30 år (3,33 %)
Fastighetsförbättringar	20 år (5 %)
Maskiner och inventarier	5 år (20 %)

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 620 276	1 620 276
Hysesintäkter bostäder	152 448	151 950
Hysesintäkter lokaler	21 604	35 537
Hysesintäkter lokaler, moms	811 028	761 407
Hysesintäkter garage	192 493	174 250
Hysesintäkter garage, moms	233 600	259 400
Deb. fastighetsskatt, moms	18 476	18 476
Nycklar/lås vidarefakturerings	2 250	0
Påminnelseavgift	780	1 020
Inkassoavgift	0	-200
Dröjsmålsränta	154	0
Pantsättningsavgift	4 297	10 500
Överlåtelseavgift	8 478	9 191
Administrativ avgift, moms	980	0
Administrativ avgift	245	0
Andrahandsuthyrning	20 554	23 636
Vidarefakturerade kostnader	0	4 513
Öres- och kronutjämnings	-2	-0
Summa	3 087 661	3 069 956

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	43 394
Övriga erhållna bidrag	5 130	0
Övriga intäkter	0	35 449
Övriga intäkter, moms	196	0
Summa	5 326	78 843

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	180 471	172 786
Fastighetsskötsel utöver avtal	28 106	51 940
Fastighetsskötsel gård enl avtal	64 892	71 309
Larm och bevakning	0	2 746
Städning enligt avtal	4 886	6 970
Städning utöver avtal	8 173	681
Hissbesiktning	3 075	2 928
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	30 506	0
Brandskydd	3 029	53 431
Bevakning	1 136	7 169
Gårdkostnader	1 894	0
Gemensamma utrymmen	854	0
Sophantering	0	4 672
Snöröjning/sandning	14 634	53 884
Serviceavtal	5 859	23 959
Mattvätt/Hyrmattor	27 319	25 985
Förbrukningsmaterial	4 339	2 092
Summa	379 171	480 553

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Hyseslägenheter	0	3 663
Tvättstuga	26 619	3 304
Trapphus/port/entr	6 881	1 853
Källarutrymmen	0	9 002
Sophantering/återvinning	2 434	1 181
Dörrar och lås/porttele	16 404	10 593
VVS	33 016	33 310
Ventilation	0	8 520
Elinstallationer	9 430	20 214
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	10 370
Hissar	23 718	22 992
Tak	3 594	0
Garage/parkering	19 712	19 811
Skador/klotter/skadegörelse	49 416	0
Summa	191 224	144 812

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Entr/trapphus	0	50 052
Dörrar och lås	135 636	0
VVS	96 032	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	25 185
Fönster	205 686	0
Summa	437 354	75 237

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	152 386	172 189
Uppvärmning	649 739	521 184
Vatten	207 166	144 374
Sophämtning/renhållning	146 222	139 791
Summa	1 155 512	977 539

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	92 520	84 113
Markhyra/vägavgift/avgälder	0	1 342
Kabel-TV	79 724	102 459
Fastighetsskatt	231 810	229 473
Korr. fastighetsskatt	-10 868	0
Summa	393 186	417 387

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	5 606	4 045
Juridiska åtgärder	26 540	0
Inkassokostnader	1 980	3 005
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	120
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	30 504
Fritids och trivselkostnader	0	2 053
Föreningskostnader	4 548	462
Förvaltningsarvode enl avtal	149 930	143 887
Överlåtelsekostnad	9 934	9 190
Pantsättningskostnad	8 539	14 973
Administration	9 187	19 213
Konsultkostnader	35 718	10 616
Bostadsrätterna Sverige	0	6 490
Summa	283 232	244 557

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	75 000	75 000
Arbetsgivaravgifter	23 565	23 565
Summa	98 565	98 565

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	522 103	435 086
Dröjsmålsränta	0	3 023
Summa	522 103	438 109

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	69 619 654	69 619 654
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	69 619 654	69 619 654
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 604 042	-10 190 390
Årets avskrivning	-413 652	-413 652
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 017 694	-10 604 042
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	58 601 960	59 015 612
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>17 660 549</i>	<i>17 660 549</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	102 600 000	102 600 000
Taxeringsvärde mark	91 290 000	91 290 000
Summa	193 890 000	193 890 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	203 392	203 392
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	203 392	203 392
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-88 125	-81 357
Årets avskrivning	-6 768	-6 768
Utgående ackumulerad avskrivning	-94 893	-88 125
Utgående restvärde enligt plan	108 499	115 267

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Inköp	77 658	0
Utgående anskaffningsvärde	77 658	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-9 058	0
Utgående avskrivning	-9 058	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	68 600	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	38 045	16 193
Klientmedel	0	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	3 156	3 156
Transaktionskonto	675 565	1 387 985
Borgo räntekonto	3 058 000	3 051 925
Summa	3 774 766	4 459 259

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	104 668	800
Förutbet kabel-TV	26 704	0
Förutbet bredband	482	0
Summa	131 854	800

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-03-01	4,57 %	1 963 920	1 985 920
Handelsbanken	2025-03-03	3,57 %	4 776 566	4 836 566
Stadshypotek	2025-03-03	3,64 %	816 803	846 803
Handelsbanken	2025-12-01	1,20 %	906 875	926 875
Handelsbanken	2025-03-03	3,59 %	3 574 876	3 614 876
Summa			12 039 040	12 211 040
Varav kortfristig del			12 039 040	11 478 931

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 179 040 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	501	0
Uppl kostn el	13 546	0
Uppl kostnad Värme	73 596	0
Uppl kostn räntor	32 003	43 660
Uppl kostn vatten	30 480	0
Uppl kostnad Sophämtning	5 790	0
Uppl kostnad arvoden	75 000	75 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	23 565	23 565
Förutbet hyror/avgifter	346 485	344 134
Summa	600 966	486 359

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	32 150 000	32 150 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter årets utgång.

Underskrifter

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

Stockholm

David Träff
Ledamot

Maja Josefsson
Ledamot

Sebastian Suneson
Ledamot

Tom Hassink
Ordförande

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

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

20.04.2025 13:25

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 16.04.2025 11:16

DOCUMENT ID:

B17GFSlpCJx

ENVELOPE ID:

B1xMtSxpA1g-B17GFSlpCJx

DOCUMENT NAME:

Brf Räfsan 8, Stockholm, 769607-1948 - Årsredovisning 2024.pdf
23 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SEBASTIAN SUNESON sebastian.suneson@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 12:17 16.04.2025 12:16	eID Low	Swedish BankID IP: 85.194.53.137
2. TOM HASSINK tom_hassink@hotmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 12:43 16.04.2025 11:21	eID Low	Swedish BankID IP: 52.247.61.136
3. Maja Maria Martinsdotter Josefsson maja.josefsson@outlook.com	Signed Authenticated	17.04.2025 14:30 16.04.2025 13:50	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.138.45
4. David Anders Träff david.traff@gmail.com	Signed Authenticated	20.04.2025 12:53 20.04.2025 12:52	eID Low	Swedish BankID IP: 78.68.118.211
5. MATS LEHTIPALO mats@adeco.a.se	Signed Authenticated	20.04.2025 13:25 20.04.2025 13:24	eID Low	Swedish BankID IP: 85.231.48.67

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Brf Räfsan 8
Org.nr. 769607-1948

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Räfsan 8 för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Räfsan 8 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor FAR



Document history

COMPLETED BY ALL:

20.04.2025 13:25

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 16.04.2025 11:16

DOCUMENT ID:

HybfKrgTAkg

ENVELOPE ID:

B1-FBgPR1l-HybfKrgTAkg

DOCUMENT NAME:

räfsan rb24.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS LEHTIPALO	 Signed	20.04.2025 13:25	eID	Swedish BankID
mats@adeco.a.se	Authenticated	20.04.2025 13:25	Low	IP: 85.231.48.67

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