

# ÅRSREDOVISNING

**Brf Räfsan 14**

Org nr 716421-0564

**2025-01-01 – 2025-12-31**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Räfsan 14 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31, föreningens tjugoåttonde verksamhetsår.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Räfsan 14 registrerades hos Bolagsverket 1989-07-03. Ekonomisk plan är upprättad 1998-04-22 och registrerad hos Bolagsverket 1998-05-04. Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2025-06-18. Fastigheten Räfsan 14 förvärvades 1998-05-08 och innehas med äganderätt. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brandskyddsinspektion, Fire Safe  
Vår- och höststädning har genomförts med medlemsdeltagande  
Besiktning och reparation av garageport, Assa Abloy  
Besiktning hiss, Kiwa  
Reparation av hiss, Otis  
Utbyte av avloppsrör, Sofia Rör  
OVK

### Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd fr.o.m. 2025-05-14

|                |            |
|----------------|------------|
| Camilla Olsson | ordförande |
| Erik Schedin   | kassör     |
| Jan Johansson  | ledamot    |
| Kajsa Paulsson | ledamot    |
| Maria Rispling | ledamot    |
| Malin Eliason  | suppleant  |
| Anna Modéer    | suppleant  |

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 12 st protokollförda möten inklusive konstituerande möte.

Styrelsearvoden avseende år 2025 om 17 996 kr (föregående år 17 998 kr) exklusive sociala avgifter har utbetalats.

### Revisor

Föreningens revisor har varit

Mikael Jennel auktoriserad revisor, Baker Tilly Stockholm KB

### Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Madeleine Hjort och Malin Trollås.

## Fastighet

Föreningen äger fastigheten Stockholm Räfsan 14 med adress Gotlandsgatan 74, Stockholm.

Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1925, innehåller 26 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 1 466 m<sup>2</sup> och med följande fördelning:

| Bostad  | 1 R o k | 2 R o k | 3 R o k | 4 R o k | Summa |
|---------|---------|---------|---------|---------|-------|
| antal   | 11      | 5       | 8       | 2       | 26    |
| S:a yta | 380     | 267     | 585     | 234     | 1 466 |

Dessutom innehåller byggnaden 2 st lokaler om totalt 80 m<sup>2</sup> samt 9 st garageplatser om totalt 350 m<sup>2</sup>.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad, inklusive fullserviceavtal Anticimex, hos Länsförsäkringar Stockholm.

Taxeringsvärdet 2025 uppgår till 80 873 000 kr (föreg år 78 884 000 kr) fördelat enligt nedan:

| (tkr)   | Bostäder | Lokaler | Summor |
|---------|----------|---------|--------|
| Byggnad | 36 000   | 1 683   | 37 683 |
| Mark    | 42 000   | 1 190   | 43 190 |
| Summor  | 78 000   | 2 873   | 80 873 |

## Årets underhåll och reparationer

Kostnader för reparationer har under året uppgått till ca 112 tkr (föreg. år ca 49 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till ca 89 tkr (föreg. år ca 825 tkr). Se vidare Not 3.

## Framtida planerat underhåll

Föreningens underhållsplan omfattar åren 2022-2029.

## Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av Kanold Redovisning AB. Fastighetsskötsel har skötts i egen regi. Städning har ombesörjts av Gama städservice HB.

Per 2025-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 11 225 000 kr (11 225 000 kr). Uttagna och ställda panter 12 200 000 kr. Eventualförpliktelser – inga.

Föreningen är momsregistrerad med anledning av försäljning av el för elbilar.

Föreningens hemsida är [www.rafsan14.se](http://www.rafsan14.se)  
Styrelsens e-post är [styrelsen@rafsan14.se](mailto:styrelsen@rafsan14.se)

## Medlemsinformation

### Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 26 st bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt. Dessutom finns i byggnaden 2 st lokaler samt 9 st garageplatser upplåtna med hyresrätt.

Under året har 2 st överlåtelser ägt rum.

Förvärvarna har antagits som medlemmar i föreningen.

Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift om 2,5% av ett basbelopp. Pantsättningsavgift utgår ej.

Styrelsen har under året medgivit andrahandsupplåtelser i 3 st lägenheter.

Vid andrahandsuthyrning debiteras uthyraren en årlig avgift om 10% av gällande basbelopp. Upplåts en lägenhet under del av år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som andrahandsuthyrningen omfattar. Bostadsrättsföreningens riktlinjer avseende upplåtelse i andrahand gäller även vid uthyrning/upplåtelse till släktingar.

| <b>Förändringar i medlemsantalet</b>              | <b>2025</b> | <b>2024</b> |
|---------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets början        | 38          | 38          |
| Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 4           | 5           |
| Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret     | - 4         | - 5         |
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut          | 38          | 38          |

| <b>Flerårsöversikt</b>                          | <b>2025</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|-------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                 | 1 507 450   | 1 412 464   | 1 342 278   | 1 282 673   |
| Resultat efter finansiella poster               | - 81 447    | - 640 445   | 107 043     | 162 864     |
| Balansomslutning                                | 25 466 638  | 25 459 509  | 25 606 703  | 25 478 014  |
| Kassa och bank                                  | 966 869     | 858 010     | 893 177     | 747 917     |
| Soliditet (%)                                   | 54          | 55          | 57          | 57          |
| Skuldkvot                                       | 7,3         | 7,3         | 7,8         | 8,2         |
| Skuldsättning kr/m <sup>2</sup> (BR)            | 7 657       | 7 657       | 7 316       | 7 316       |
| Skuldsättning kr/m <sup>2</sup> (tot)           | 7 261       | 7 261       | 5 657       | 5 657       |
| Belåningsgrad (%)                               | 14          | 14          | 14          | 14          |
| Räntekänslighet (%)                             | 9,6         | 10,3        | 10,1        | 10,1        |
| Årsavgift kr/m <sup>2</sup> (BR)/år, vid 31 dec | 801         | 763         | 727         | 727         |
| Årsavgift andel av tot intäkt (%)               | 75          | 71          | 78          | 79          |
| Energikostnad kr/m <sup>2</sup> (tot)           | 270         | 258         | 232         | 207         |
| Sparande kr/m <sup>2</sup> (tot)                | 59          | 152         | 174         | 198         |

Årsavgiften har höjts med 5% fr o m 2022-10-01

Årsavgiften har höjts med 5% fr o m 2024-07-01

Årsavgiften har höjts med 5% fr o m 2025-04-01

Årsavgiften har höjts med 5% fr o m 2026-01-01

*Soliditet* uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

*Skuldkvot* uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

*Belåningsgrad* uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

*Räntekänslighet* uttrycks som den procentuella höjning av årsavgifterna som motsvaras av 1 procentenhets höjning av räntan på räntebärande skulder.

*Energikostnad per m<sup>2</sup> (tot)* uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.

*Sparande per m<sup>2</sup> (tot)* uttrycks som årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten dividerat med fastighetens totalyta. Nyckeltalet visar vad verksamheten lämnat i överskott per m<sup>2</sup> totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

## Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade kostnader samt genomfört underhåll under året. Föreningen arbetar långsiktigt med planerat underhåll enligt underhållsplanen för perioden 2022–2029. För att stärka det framtida underhållsarbetet och säkerställa en ändamålsenlig planering samt redovisning enligt gällande regelverk har föreningen även tecknat avtal med Sustend. För att säkerställa föreningens ekonomi har årsavgiften och garageavgiften höjts med 5 % från och med 2026-01-01.

## Förändringar i eget kapital

|                                                 | Medlems-<br>insatser | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt     |
|-------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid årets ingång                         | 13 805 119           | 1 857 269                      | -1 093 476             | -640 445          | 13 928 467 |
| Resultatdisposition enligt<br>föreningsstämman: |                      |                                |                        |                   |            |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll    |                      | 236 652                        | -236 652               |                   |            |
| Anspråktagande av fond<br>för yttre underhåll   |                      | -825 088                       | 825 088                |                   |            |
| Balanseras i ny räkning                         |                      |                                | -640 445               | 640 445           |            |
| Årets resultat                                  |                      |                                |                        | -81 447           | -81 447    |
| Belopp vid årets utgång                         | 13 805 119           | 1 268 833                      | -1 145 485             | -81 447           | 13 847 020 |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Balanserat resultat | - 1 145 485 |
| Årets resultat      | - 81 447    |
| Summa               | - 1 226 932 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                          |             |
|----------------------------------------------------------|-------------|
| Reservering fond för yttre underhåll (0,3% av tax.värde) | 242 619     |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll              | - 89 665    |
| Balanseras i ny räkning                                  | - 1 379 886 |
| Summa                                                    | - 1 226 932 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges. Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2026.

# Resultaträkning

|                                                   | Not | 2025             | 2024             |
|---------------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <i>Rörelseintäkter</i>                            |     |                  |                  |
| Nettoomsättning                                   | 1   | 1 507 450        | 1 412 464        |
| Övriga rörelseintäkter                            |     | <u>31 012</u>    | <u>135 590</u>   |
| Summa rörelseintäkter                             |     | 1 538 462        | 1 548 054        |
| <i>Rörelsekostnader</i>                           |     |                  |                  |
| Driftskostnader                                   | 2   | - 971 251        | - 871 002        |
| Underhållskostnader                               | 3   | - 89 665         | - 825 088        |
| Övriga externa kostnader                          | 4   | - 86 786         | - 76 286         |
| Personalkostnader                                 | 5   | - 23 226         | - 22 168         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | <u>- 103 277</u> | <u>- 103 277</u> |
| Summa rörelsekostnader                            |     | - 1 274 205      | - 1 897 821      |
| <i>Rörelseresultat</i>                            |     | 264 257          | - 349 767        |
| <i>Finansiella poster</i>                         |     |                  |                  |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 104              | 6 098            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | <u>- 345 808</u> | <u>- 296 776</u> |
| Summa finansiella poster                          |     | - 345 704        | - 290 678        |
| <i>Resultat efter finansiella poster</i>          |     | - 81 447         | - 640 445        |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>- 81 447</b>  | <b>- 640 445</b> |

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | Not   | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Anläggningstillgångar                         |       |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |       |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 6, 13 | 24 357 211        | 24 450 547        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 7     | <u>55 942</u>     | <u>65 883</u>     |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> |       | 24 413 153        | 24 516 430        |
| Summa anläggningstillgångar                   |       | 24 413 153        | 24 516 430        |
| Omsättningstillgångar                         |       |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |       |                   |                   |
| Övriga fordringar                             |       | 11 107            | 10 306            |
| Förutbet kostnader och upplupna intäkter      | 8     | <u>75 509</u>     | <u>74 763</u>     |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>          |       | 86 616            | 85 069            |
| <i>Kassa och bank</i>                         |       |                   |                   |
| Kassa och bank                                | 9     | <u>966 869</u>    | <u>858 010</u>    |
| <i>Summa kassa och bank</i>                   |       | 966 869           | 858 010           |
| Summa omsättningstillgångar                   |       | 1 053 485         | 943 079           |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |       | <b>25 466 638</b> | <b>25 459 509</b> |



| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>           | <b>Not</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|-------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                       |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                           |            | 13 805 119        | 13 805 119        |
| Fond för yttre underhåll                  |            | <u>1 268 833</u>  | <u>1 857 269</u>  |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>          |            | 15 073 952        | 15 662 388        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                 |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                       |            | - 1 145 485       | - 1 093 476       |
| Årets resultat                            |            | <u>- 81 447</u>   | <u>- 640 445</u>  |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>           |            | - 1 226 932       | - 1 733 921       |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                 |            | <b>13 847 020</b> | <b>13 928 467</b> |
| <i>Långfristiga skulder</i>               |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut        |            | <u>5 250 000</u>  | <u>0</u>          |
| <i>Summa långfristiga skulder</i>         |            | 5 250 000         | 0                 |
| <i>Kortfristiga skulder</i>               |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut        | 10, 13     | 5 975 000         | 11 225 000        |
| Leverantörsskulder                        |            | 113 828           | 58 123            |
| Skatteskulder                             | 11         | 2 824             | 4 165             |
| Övriga skulder                            |            | 10 628            | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbet. intäkter | 12         | <u>267 338</u>    | <u>243 754</u>    |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i>         |            | 6 369 618         | 11 531 042        |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>     |            | <b>25 466 638</b> | <b>25 459 509</b> |

## Kassaflödesanalys

**2025****2024**

### DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

|                                             |                |                |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Rörelseresultat                             | 264 257        | - 349 767      |
| Avskrivningar som belastar detta resultat   | <u>103 277</u> | <u>103 277</u> |
| Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm | 367 534        | - 246 490      |

|                                              |           |           |
|----------------------------------------------|-----------|-----------|
| Erhållen ränta och utdelning                 | 104       | 6 098     |
| Erlagd ränta                                 | - 345 808 | - 296 776 |
| Betald skatt                                 | <u>0</u>  | <u>0</u>  |
| Kassaflöde före förändring av rörelsekapital | 21 830    | - 537 168 |

|                                              |               |                |
|----------------------------------------------|---------------|----------------|
| Rörelsekapitalets förändring                 |               |                |
| Ökning(-) Minskning (+) av rörelsefordringar | - 1 547       | 8 750          |
| Ökning(+) Minskning (-) av rörelseskulder    | <u>88 576</u> | <u>- 6 749</u> |
| Förändring av rörelsekapitalet               | 87 029        | 2 001          |

|                                          |         |           |
|------------------------------------------|---------|-----------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 108 859 | - 535 167 |
|------------------------------------------|---------|-----------|

### INVESTERINGSVERKSAMHETEN

|                                             |          |          |
|---------------------------------------------|----------|----------|
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten    | 0        | 0        |

|                                           |         |           |
|-------------------------------------------|---------|-----------|
| Kassaflöde före finansieringsverksamheten | 108 859 | - 535 167 |
|-------------------------------------------|---------|-----------|

### FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

|                                                         |          |                |
|---------------------------------------------------------|----------|----------------|
| Inbetalda insatser mm                                   | 0        | 0              |
| Ökning (+) Minskning (-) av skulder till kreditinstitut | <u>0</u> | <u>500 000</u> |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten               | 0        | 500 000        |

|                         |                |                 |
|-------------------------|----------------|-----------------|
| <b>Årets kassaflöde</b> | <b>108 859</b> | <b>- 35 167</b> |
|-------------------------|----------------|-----------------|

|                                |                |                |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Likvida medel vid årets början | <u>858 010</u> | <u>893 177</u> |
| Likvida medel vid årets slut   | 966 869        | 858 010        |

|                                  |         |         |
|----------------------------------|---------|---------|
| Varav kassa och bank             | 966 869 | 858 010 |
| (Varav kortfristiga placeringar) | (0)     | (0)     |

# NOTER

## Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

## Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering till fond för yttre underhåll göras med 242 619 kr motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

## Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod. Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

## Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Byggnad             | 200 år |
| Byggnadsinventarier | 10 år  |

| Not 1 Nettoomsättning | 2025             | 2024             |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter           | 1 161 003        | 1 092 390        |
| Energiintäkter        | 4 947            | 5 024            |
| Hysesintäkter lokaler | 162 400          | 155 000          |
| Hysesintäkter garage  | 179 100          | 160 050          |
| <b>Summa</b>          | <b>1 507 450</b> | <b>1 412 464</b> |

I årsavgiften ingår kostnader för värme och vatten samt bredband

| Not 2 Driftskostnader         | 2025    | 2024    |
|-------------------------------|---------|---------|
| Fastighetsskötsel, snöröjning | 3 576   | 11 029  |
| Hisstillsyn                   | 9 267   | 10 947  |
| Elavgifter                    | 71 097  | 58 252  |
| Mätning el                    | 11 664  | 9 882   |
| Fjärrvärme                    | 342 138 | 341 047 |
| Sotning                       | 2 130   | 0       |
| Vatten                        | 98 201  | 89 520  |
| Städning, klottersanering     | 24 795  | 26 100  |
| Renhållning hushållssopor     | 18 864  | 15 661  |
| Renhållning grovsopor         | 69 357  | 61 779  |
| Reparationer fastighet        | 94 489  | 18 752  |
| Reparationer hiss             | 17 873  | 30 644  |

|                            |                |                |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Övriga fastighetskostnader | 29 601         | 24 088         |
| Fastighetsavgift/-skatt    | 73 554         | 71 220         |
| Fastighetsförsäkring       | 44 126         | 42 287         |
| Bredband, data             | 60 519         | 59 794         |
| <b>Summa</b>               | <b>971 251</b> | <b>871 002</b> |

|                                  |               |                |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| <b>Not 3 Underhållskostnader</b> | <b>2025</b>   | <b>2024</b>    |
| Ny fjärrvärmecentral             | 0             | 375 000        |
| Relining och rep, avloppsrör     | 0             | 450 088        |
| Lås garage                       | 37 530        | 0              |
| OVK                              | 20 625        | 0              |
| Ventilation                      | 31 510        | 0              |
| <b>Summa</b>                     | <b>89 665</b> | <b>825 088</b> |

|                                       |               |               |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Not 4 Övriga externa kostnader</b> | <b>2025</b>   | <b>2024</b>   |
| Ekonomisk förvaltning                 | 47 262        | 45 640        |
| Revision                              | 22 900        | 22 346        |
| Övriga förvaltningskostnader          | 13 199        | 5 924         |
| Bankavgifter                          | 3 425         | 2 376         |
| <b>Summa</b>                          | <b>86 786</b> | <b>76 286</b> |

|                                                                                  |               |               |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Not 5 Personalkostnader</b>                                                   | <b>2025</b>   | <b>2024</b>   |
| Löner och andra ersättningar för styrelse                                        | 17 996        | 17 998        |
| övriga anställda                                                                 | 0             | 0             |
| Summa löner och andra ersättningar                                               | 17 996        | 17 998        |
| Sociala kostnader (varav pensionskostnader)                                      | 5 230 (0)     | 4 170 (0)     |
| <b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b> | <b>23 226</b> | <b>22 168</b> |

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 6 Byggnader och mark</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
| Ingående anskaffningsvärden     | 26 989 529        | 26 989 529        |
| Inköp                           | 0                 | 0                 |
| Utgående anskaffningsvärden     | 26 989 529        | 26 989 529        |
| Ingående avskrivningar          | - 2 538 982       | - 2 445 646       |
| Årets avskrivningar             | - 93 336          | - 93 336          |
| Utgående avskrivningar          | - 2 632 318       | - 2 538 982       |
| <b>Redovisat värde</b>          | <b>24 357 211</b> | <b>24 450 547</b> |
| Fastighetens taxeringsvärde     |                   |                   |
| Byggnad                         | 37 683 000        | 32 694 000        |
| Mark                            | 43 190 000        | 46 190 000        |
| Summa                           | 80 873 000        | 78 884 000        |

| <b>Not 7 Inventarier, verktyg och installationer</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                          | 229 807           | 229 807           |
| Inköp                                                | <u>0</u>          | <u>0</u>          |
| Utgående anskaffningsvärden                          | 229 807           | 229 807           |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                  | - 163 924         | - 153 983         |
| Årets avskrivningar                                  | <u>- 9 941</u>    | <u>- 9 941</u>    |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                  | - 173 865         | - 163 924         |
| <b>Redovisat värde</b>                               | <b>55 942</b>     | <b>65 883</b>     |

| <b>Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Avarn, larm per dec                                       | 10 039            | 8 554             |
| Telenor bredband per mars                                 | 12 090            | 12 090            |
| Telia per mars                                            | 4 496             | 3 746             |
| Otis, hisstillsyn per juni                                | 3 508             | 3 406             |
| Upplupen intäkt elbilsaddning dec                         | 640               | 501               |
| Upplupet FNI-bidrag                                       | 0                 | 2 340             |
| Länsförsäkringar fastighetsförsäkring per dec             | 44 736            | 44 126            |
| <b>Summa</b>                                              | <b>75 509</b>     | <b>74 763</b>     |

| <b>Not 9 Kassa och bank</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Handelsbanken affärskonto   | 966 869           | 858 010           |
| <b>Summa</b>                | <b>966 869</b>    | <b>858 010</b>    |

| <b>Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut</b> |       |            |                      |   | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|--------------------------------------------------|-------|------------|----------------------|---|-------------------|-------------------|
| Långgivare                                       | Ränta | Bundet per | Nästa års amortering |   |                   |                   |
| Stadshypotek                                     | 3,20  | 2028-03-01 | 3 år                 | 0 | 5 250 000         | 5 250 000         |
| Stadshypotek                                     | 2,95  | 2026-03-03 | 90 d                 | 0 | 5 475 000         | 5 475 000         |
| Stadshypotek                                     | 2,80  | 2026-01-08 | 90 d                 | 0 | 500 000           | 500 000           |
| <b>Summa</b>                                     |       |            |                      | 0 | <b>11 225 000</b> | <b>11 225 000</b> |

|                       |           |            |
|-----------------------|-----------|------------|
| varav långfristig del | 5 250 000 | 0          |
| varav kortfristig del | 5 975 000 | 11 225 000 |

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

|                                  |       |       |
|----------------------------------|-------|-------|
| Belåningsgrad lån/taxeringsvärde | 14%   | 14%   |
| Lån per kvm bostadsrättsyta (kr) | 7 657 | 7 657 |

| <b>Not 11 Skatteskulder</b>           | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2023 | 0                 | 70 154            |
| Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2024 | 0                 | 71 220            |
| Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2025 | 73 554            | 0                 |
| Inbetald preliminärskatt              | - 70 730          | - 137 209         |
| <b>Summa</b>                          | <b>2 824</b>      | <b>4 165</b>      |

| <b>Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupen kostnad fjärrvärme                                | 44 725            | 48 702            |
| Upplupen kostnad elavgifter                                | 6 449             | 5 548             |
| Upplupen kostnad sophämtning                               | 5 449             | 5 085             |
| Upplupen kostnad vatten och sophämtning                    | 19 549            | 17 706            |
| Upplupen kostnad hissrep                                   | 0                 | 1 872             |
| Upplupen ränta                                             | 15 302            | 19 080            |
| Förutbetalda avgifter och hyror                            | 153 864           | 124 761           |
| Beräknad upplupen kostnad revision                         | 22 000            | 21 000            |
| <b>Summa</b>                                               | <b>267 338</b>    | <b>243 754</b>    |

| <b>Not 13 Ställda säkerheter</b>                                                             | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                                                       | 12 200 000        | 12 200 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                              | <b>12 200 000</b> | <b>12 200 000</b> |

Årsredovisningen beslutades 2026-02-17.

Stockholm enligt min digitala underskrift

Camilla Olsson, ordförande

Erik Schedin

Jan Johansson

Kajsa Paulsson

Maria Rispling

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats enligt min digitala underskrift

Mikael Jennel

Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Räfsan 14**

Org.nr 716421-0564

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Räfsan 14 för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *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 de 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. De 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 avveckla verksamheten.

### ***Revisorns ansvar***

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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. 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, 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 14 för räkenskapsåret 2025 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 digital underskrift

Mikael Jennel  
Auktoriserad revisor