

Årsredovisning 2024

Brf Räfsan 153

769633-1136



Välkommen till årsredovisningen för Brf Räfsan 153

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16



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 2016-10-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-11-29 och nuvarande stadgar registrerades 2022-08-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Räfsan 7	2018	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1931

Föreningen har 8 hyreslägenheter och 57 bostadsrätter om totalt 3 233 kvm och 4 lokaler om 1 733 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sven Alf Joakim Eleby	Ordförande
Erika Berglund	Styrelseledamot
Fabian Berne	Styrelseledamot
Karin Ives	Styrelseledamot
Karin Lena Hillevi Berglund	Styrelseledamot
Kristofer Arbeus	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Andreas Wassberg Auktoriserad revisor Edlund & Partners

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Planerade underhåll

- 2025 ● Fasadrenovering gatufasad inklusive fönster
- 2027 ● Fasadrenovering gårdsfasader inklusive fönster

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgifterna höjdes med 15 % från och med april 2024. Under 2024 skedde även en upplåtelse av en lägenhet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 81 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 84 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditiönsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 827 544	4 249 699	3 349 779	3 309 393
Resultat efter fin. poster	-592 120	54 975	-5 517 506	-12 731 054
Soliditet (%)	69	68	66	66
Yttre fond	150 979	150 979	106 976	289 591
Taxeringsvärde	150 979 000	150 979 000	150 979 000	106 976 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	860	743	632	616
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	51,2	49,5	52,3	52,1
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	19 235	19 545	21 348	21 402
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 171	11 201	12 037	12 067
Sparande per kvm totalyta, kr	63	201	46	41
Elkostnad per kvm totalyta, kr	18	19	22	14
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	133	123	116	128
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	27	23	21
Energikostnad per kvm totalyta, kr	187	169	161	163
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,71	2,05	1,45	1,48
Räntekänslighet (%)	22,37	26,31	33,80	34,73

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltal skiljer sig därmed från och med 2023 vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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.

Uppllysning vid förlust

Föreningens resultat för 2024 är en förlust. Anledningen till underskottet beror på höjda räntor på föreningens lån. I årets resultat ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning på föreningens fastighet, vilket inte påverkar föreningens likviditet. Föreningens totala likviditetsflöde är positivt, se föreningens kassaflödesanalys.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	156 708 659	-	2 028 391	158 737 050
Upplåtelseavgifter	4 514 021	-	1 171 609	5 685 630
Fond, yttre underhåll	150 979	-	-	150 979
Balanserat resultat	-39 695 999	54 975	-	-39 641 024
Årets resultat	54 975	-54 975	-592 120	-592 120
Eget kapital	121 732 635	0	2 607 880	124 340 514

Avsättning till fond för yttre underhåll har skett i enlighet med stadgarna, minst 0,1% av taxeringsvärdet. Ianspråktagande av fond för yttre underhåll har skett för att täcka delar av föreningens underhållskostnader under året

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråkstagande	-39 641 024
Reservering fond för yttre underhåll	150 979
Att från yttre fond i anspråk ta	-150 979
Årets resultat	-592 120
Totalt	-40 233 144

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till balanserat resultat	-40 233 144
---------------------------------	--------------------

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	4 827 544	4 249 699
Övriga rörelseintäkter	3	12 617	19 581
Summa rörelseintäkter		4 840 161	4 269 281
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 959 737	-1 871 817
Övriga externa kostnader	9	-387 934	-320 024
Personalkostnader	10	-112 956	-103 493
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-745 428	-743 568
Summa rörelsekostnader		-3 206 055	-3 038 902
RÖRELSERESULTAT		1 634 106	1 230 378
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	13 133	10 214
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-2 239 359	-1 185 618
Summa finansiella poster		-2 226 226	-1 175 403
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-592 120	54 975
ÅRETS RESULTAT		-592 120	54 975

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13	175 906 450	176 637 706
Maskiner och inventarier	14	91 487	105 659
Summa materiella anläggningstillgångar		175 997 937	176 743 365
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		175 997 937	176 743 365
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		197 805	20 911
Övriga fordringar	15	89 351	259 376
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	44 438	129 013
Summa kortfristiga fordringar		331 594	409 300
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 930 754	1 468 917
Summa kassa och bank		4 930 754	1 468 917
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 262 348	1 878 217
SUMMA TILLGÅNGAR		181 260 285	178 621 582

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		164 422 680	161 222 680
Fond för yttre underhåll		150 979	150 979
Summa bundet eget kapital		164 573 659	161 373 659
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-39 641 024	-39 695 999
Årets resultat		-592 120	54 975
Summa fritt eget kapital		-40 233 145	-39 641 024
SUMMA EGET KAPITAL		124 340 514	121 732 635
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	0	30 475 000
Övriga långfristiga skulder		100 000	0
Summa långfristiga skulder		100 000	30 475 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	55 475 000	25 150 000
Leverantörsskulder		136 001	195 741
Skatteskulder		13 923	209 040
Övriga kortfristiga skulder		154 299	126 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 040 548	732 710
Summa kortfristiga skulder		56 819 771	26 413 947
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		181 260 285	178 621 582

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 634 106	1 230 378
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	745 428	743 568
	2 379 534	1 973 946
Erhållen ränta	13 133	10 214
Erlagd ränta	-2 066 355	-1 178 468
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	326 311	805 693
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	77 706	171 672
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-92 180	-22 951
Kassaflöde från den löpande verksamheten	311 838	954 414
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-37 176
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-37 176
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	3 200 000	3 850 000
Amortering av lån	-150 000	-4 150 000
Depositioner	100 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 150 000	-300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	3 461 838	617 238
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 468 917	851 679
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 930 754	1 468 917

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Räfsan 153 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	1 %
Installationer	6,67 %
Maskiner och inventarier	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

Avsättning till fond för yttre underhåll har skett i enlighet med stadgarna, 0,1% av taxeringsvärdet. Överföring har skett från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 480 104	2 115 133
Övriga årsavgifter	-141 036	-80 592
Hysesintäkter, bostäder	522 348	615 252
Hysesintäkter, lokaler	1 423 728	1 231 878
Hysesintäkter, p-platser	508 964	324 763
Övriga intäkter	33 436	43 265
Summa	4 827 544	4 249 699

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Vidarefakturerings moms	12 619	3 846
Öres- och kronutjämning	-2	-9
Övriga intäkter	0	60
Elstöd	0	15 684
Summa	12 617	19 581

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	66 849	57 069
Städning	61 729	58 957
Besiktning och service	13 963	12 408
Trädgårdsarbete	225	0
Snöskottning	6 472	6 241
Summa	149 237	134 675

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	275 551	263 364
Summa	275 551	263 364

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	158 547	199 985
Summa	158 547	199 985

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	88 559	94 004
Uppvärmning	658 077	611 019
Vatten	182 517	133 369
Sophämtning	125 629	121 433
Summa	1 054 782	959 825

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	85 490	81 727
Övrigt	26 326	25 879
Kabel-tv/bredband	24 063	23 286
Fastighetsskatt	185 740	183 075
Summa	321 619	313 967

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	11 739	12 000
Övriga förvaltningskostnader	199 124	72 238
Juridiska kostnader	26 716	87 806
Revisionsarvoden	27 647	25 243
Ekonomisk förvaltning	106 102	102 067
Övriga externa kostnader	16 607	20 671
Summa	387 934	320 024

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	85 950	78 750
Sociala avgifter	27 006	24 743
Summa	112 956	103 493

NOT 11, RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Ränteintäkter från bank	12 931	5 822
Ränteintäkter skattekonto	202	4 392
Summa	13 133	10 214

RESULTATPOSTER	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 237 692	1 184 896
Övriga räntekostnader	1 667	722
Summa	2 239 359	1 185 618

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	180 949 120	180 949 120
Utgående akkumulerat anskaffningsvärde	180 949 120	180 949 120
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 311 414	-3 580 158
Årets avskrivning	-731 256	-731 256
Utgående akkumulerad avskrivning	-5 042 670	-4 311 414
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	175 906 450	176 637 706
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>107 823 222</i>	<i>107 823 222</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	47 400 000	47 400 000
Taxeringsvärde mark	103 579 000	103 579 000
Summa	150 979 000	150 979 000

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	138 171	100 995
Inköp	0	37 176
Utgående anskaffningsvärde	138 171	138 171
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-32 512	-20 200
Avskrivningar	-14 172	-12 312
Utgående avskrivning	-46 684	-32 512
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	91 487	105 659

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	77 832	257 583
Övriga fordringar	11 519	1 793
Summa	89 351	259 376

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 248	3 889
Försäkringspremier	7 145	92 635
Kabel-tv/bredband	5 701	6 128
Förvaltning	27 344	26 361
Summa	44 438	129 013

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Danske Bank	2025-09-30	4,66 %	14 475 000	14 625 000
Danske Bank	2025-04-30	4,60 %	5 000 000	5 000 000
Danske Bank	2025-10-31	2,89 %	25 000 000	25 000 000
Danske Bank	2025-09-30	4,66 %	11 000 000	11 000 000
Summa			55 475 000	55 625 000
Varav kortfristig del			55 475 000	25 150 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 725 000 kr.

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

**NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	515	0
Städning	2 891	2 818
El	9 840	11 674
Uppvärmning	85 239	92 252
Vatten	28 686	23 042
Löner	240 550	154 600
Sophämtning	10 313	13 353
Sociala avgifter	80 572	53 566
Utgiftsräntor	182 569	9 565
Förutbetalda avgifter/hyror	379 373	351 840
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Summa	1 040 548	732 710

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	60 000 000	60 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Fasadrenovering har under 2025 påbörjats.

Underskrifter

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

Stockholm



Erika Berglund
Styrelseledamot



Karin Ives
Styrelseledamot



Kristofer Arbeus
Styrelseledamot



Fabian Berne
Styrelseledamot



Karin Lena Hillevi Berglund
Styrelseledamot



Sven Alf Joakim Eleby
Ordförande

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



Edlund & Partners AB
Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557544491496

Dokument

ÅR-Brf Räfsan 153 2024

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2025-04-23 14:02:11 CEST (+0200) av E o P

Revision (EoPR)

Färdigställt 2025-04-28 08:29:52 CEST (+0200)

Initierare

E o P Revision (EoPR)

Edlund & Partners AB

ville.nilsson@edlundpartners.se

Signerare

Andreas Wassberg (AW)

Edlund & Partners AB

andreas@edlundpartners.se

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Ulf'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf
Torgny Andreas Vassberg"

Signerade 2025-04-28 08:29:52 CEST (+0200)

Joakim Eleby (JE)

Brf Räfsan 153

joakim@artprojekt.se

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Joakim'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven
Alf Joakim Eleby"

Signerade 2025-04-23 15:25:19 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544491496

Kristofer Arbeus (KA)
Brf Räfsan 153
k.arbeus@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KRISTOFER ARBEUS"
Signerade 2025-04-25 20:22:52 CEST (+0200)

Erika Berglund (EB)
Brf Räfsan 153
ajmerika@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ERIKA BERGLUND"
Signerade 2025-04-24 12:45:16 CEST (+0200)

Karin Lena Hillevi Berglund (KLHB)
Brf Räfsan 153
lenablund@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KARIN LENA HILLEVI BERGLUND"
Signerade 2025-04-25 11:53:51 CEST (+0200)

Fabian Berne (FB)
Brf Räfsan 153
fabian@ogeborg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FABIAN MARKUS BERNE"
Signerade 2025-04-25 08:11:28 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544491496

Karin Ives (KI)
Brf Räfsan 153
karin@ballbreaker.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Karin Charlotta Ives'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Karin Charlotta Ives"
Signerade 2025-04-23 15:11:56 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 153, org.nr 769633-1136

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Räfsan 153 för år 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Räfsan 153 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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 överträdelse 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.

Revisionsberättelsen har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Östersund

Edlund & Partners AB



Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557544490969

Dokument

RB- Brf Räfsan 153 2024

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-04-28 08:25:27 CEST (+0200) av E o P

Revision (EoPR)

Färdigställt 2025-04-28 08:28:01 CEST (+0200)

Initierare

E o P Revision (EoPR)

Edlund & Partners AB

ville.nilsson@edlundpartners.se

Signerare

Andreas Wassberg (AW)

Edlund & Partners AB

andreas@edlundpartners.se

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'AW'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf
Torgny Andreas Vassberg"

Signerade 2025-04-28 08:28:01 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544490969

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>

